



**טופס הגשת השגה על קביעת שווי מקרקעין לפי סעיף 9א לפקודה**

- פרטי המשיג: 1.  
שם: ביג ביג ניו קום משפחה : מס' זהות: 518462293  
כתובת: שביט מן 1, קמית ביטאון  
מס' טלפון: 0524822774 דוא"ל: bigmall@bigmall.net.il
- פרטי המקרקעין: 2.  
גוש: 12581 חלקה: 36 מגרש: \_\_\_\_\_  
כתובת: שביט מן 1 יישוב: קמית ביטאון  
ועדת תכנון מחוז: מיפה
- טיב הזכות במקרקעין: 3. מיפה  
(יש לצרף נסח רישום בפנקסי המקרקעין או מסמך אחר המעיד על הזכות של המשיג בנכס, אם הזכות איננה רשומה בפנקסי המקרקעין)
- גובה השומה מטעם המפקיע שצורכה לקביעת השווי: 4. אין שומה  
המועד הקובע לשומה: \_\_\_\_\_  
גובה השומה שנערכה מטעם המשיג: \_\_\_\_\_  
המועד הקובע לשומה: \_\_\_\_\_



5. שם השמאי/ב"כ מטעם המשיג: ע"מ כהן ח"ו  
מס' זהות: 888 03329 כתובת: מ"ד - יפו מ מוסד מסי רישיון: 46065  
מס' טלפון: \_\_\_\_\_ מס' טלפון נייד: 073-265-5555  
כתובת דואר אלקטרוני: ifat@damatlaw.co.il

6. כתובת להמצאת מסמכים בעבור המשיג: א"י קורן, מ"ד - יפו מ מוסד מסי רישיון: 382032  
מס' טלפון: \_\_\_\_\_ מס' טלפון: 073-265-5555  
כתובת דואר אלקטרוני להמצאת מסמכים: ifat@damatlaw.co.il

7. הסכום המבוקש בידי המשיג: ₪ 3,530,000

8. נימוקי ההשגה: ע"מ כהן מוסד מסי רישיון

בעניין:

העוררת:

ביג מול בע"מ ח.פ. 513462283

מרחוב שדרות ח"ן 1, קריית ביאליק

באמצעות ב"כ עוה"ד אליהו עמר (מ.ר. 36656) ו/או רותם חנני

ו/או סטאס דוידוב ואח' ממשרד עו"ד "עמר-חנני"

מרח' הלל יפה 11, בניין קורן (קומות 7-9) חדרה 3820320

טל': 073-2655555 פקס': 04-6248682

דוא"ל: [ifat@amarlaw.co.il](mailto:ifat@amarlaw.co.il)

- נ ג ד -

המשיבים:

1. החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ ח.פ. 513467209

באמצעות עוה"ד זינגר דנה ו/או אנדריי ורשציגין ואח'

מרחוב מצדה 7, ב.ס.ר. 4 בני ברק

טל': 02-6220985, פקס': 02-6220979

דוא"ל: [tlv@zinger-law.co.il](mailto:tlv@zinger-law.co.il)

2. רשות מקרקעי ישראל (מחוז חיפה)

באמצעות רחוב פל ים 15 א' חיפה

פרקליטות מחוז חיפה אזרחי

טל': 03-6922020, פקס': 03-6966464

דוא"ל: [hfn@hfn.co.il](mailto:hfn@hfn.co.il)

מועד קבלת ההחלטה נשוא הערר: 3.5.2022

מועד אחרון להגשת הערר: 19.9.2022

מועד חתימה על המסמך: 22.08.2022

כתב ערר

חברת "ביג מול בע"מ" ובעל האחזקות בה, מר ניסים לזרוב (להלן יקראו: "העוררת") מתכבדים להגיש לוועדת הערר הנכבדה (להלן: "הוועדה") כתב ערר זה על החלטתה של החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ (להלן: "המשיבה 1") כפי שניתנה ביום 3.5.2022 במסגרתה נקבע כי העוררת אינה זכאית לקבלת פיצוי בגין הפקעה בהתאם לפקודת הקרקעות רכישה לצרכי ציבור – 1943.

\*\*\* מצ"ב הודעה כפי שפורסמה בילקוט הפרסומים, נספח "1".

\*\*\* מצ"ב החלטת המשיבה 1 מיום 3.5.2022, נספח "2".

א. רקע עובדתי – המקרקעין והבנוי עליהם

1. העוררת הינה החוכרת הראשית והרשומה במקרקעין שגודלם 2,033 מ"ר הידועים כגוש 12581 חלקה 36 אשר שוכנים בשדרות חן 1, באזור התעשייה קריית ביאליק (להלן: "המקרקעין").

2. מר ניסים לזרוב הינו בעל האחזקות בעוררת.
- \*\*\* מצ"ב נסח רישום מקרקעין, נספח "3".
3. על המקרקעין בנוי מזה עשרות שנים מרכז מסחרי בשם "ביג מול" אשר היתר בניה ניתן להקמתו במהלך שנת 1984 (להלן: "המרכז המסחרי").
4. לצורך מתן היתר הבניה להקמתו של המרכז המסחרי נדרשה העוררת – כתנאי יסודי בילתו אין -- להקים שטחי חניה נוספים אשר ישרתו את המרכז המסחרי.
5. בהתאם לכך, באה העוררת בדברים עם רשות מקרקעי ישראל (להלן: "המשיבה 2").
- בסופו של יום העמידה המשיבה 2 לעוררת זכות בלתי מותנית לעשות שימוש בלתי הדיר במקרקעין הגובלים במקרקעי העוררת דאז הידועים כגוש 10419 חלקה 19 (להלן: "המקרקעין המופקעים"). זאת, כפי שיפורט בהמשך הדברים, על מנת לעשות שימוש במקרקעין המופקעים כמקרקעין הכפופים למקרקעי העוררת ולמען ישמשו את העוררת לטובת החניות הנדרשות כתנאי למתן היתר הבניה להקמת המרכז המסחרי.
- \*\*\* מצ"ב אסמכתאות בדבר דרישת הקמת החניות כתנאי למתן ההיתר, כנספח "4".
6. ואכן, לאחר הקניית זכות זו ולאחר שניתנה הסכמת המשיבה 2 ניתן היתר הבניה להקמתו של המרכז המסחרי.
7. המבנה המסחרי הוקם לפני למעלה מ – 40 שנים ויחד עימו נסללו (על חשבון מרשתי) המקרקעין המופקעים, נסללו החניות המשרתות מזה 4 עשורים את המבנה המסחרי ולרבות במועד כתיבת דברים אלה וכן העוררת סללה חניות נוספות בהתאם לדרישה ברחוב שדרות חן 9.

## ב. העובדות אשר הובילו להגשת ערר זה

8. בהתאם להודעת רכישת קרקע לצורכי ציבור אשר פורסמה בילקוט הפרסומים 9977 ביום 9.11.2021 (להלן: "הודעת הרכישה") ובהתאם לתוכניות 201-0224923, ג/8287, ג/18350 העוסקת בהקמת המטרונית עכו DP1 (להלן: "תכנית המטרונית"). התקבלה אצל העוררת בשלהי שנת 2021 הודעה מאת המשיבה 1.
9. בהודעה זו נמסר לעוררת, כי בכוונת המשיבה 1 לתפוס חזקה במקרקעין המופקעים. על כן, התבקשה העוררת לפנות כל ציוד ו/או מטלטלין ו/או כל מחובר ולסלק את ידה מהמקרקעין המופקעים (להלן: "דרישה לסילוק יד").
10. להשלמת הדרישה לסילוק היד הציעה המשיבה 1 לעוררת תשלום פיצוי מוסכם בתמורה לחתימתה על כתב סילוק וויתור וכן תמריץ פינוי בגובה 15% נוספים על הפיצוי המוצע באם המקרקעין המופקעים יפנו עד ליום 1.2.2022. ואף פיצוי פינוי מותנה (להלן: "פיצוי תמריץ"). בנוסף לפיצוי התמריץ, הוצע לעוררת כי ישולם לה פיצוי בגין עלות סלילת החניה והגדרות שהוקמו על ידה ועוד.

\*\*\* מצ"ב דרישה לסילוק יד, כנספח "5"

11. נוכח הפגיעה האנושה בעוררת בשל הפקעת המקרקעין המופקעים ולנוכח העובדה שהפקעת האחרונים תחייב, בין היתר, השקעה אדירה בהעמקת החניון המשרתת את המרכז המסחרי – שאם לא כן יבוטל

היתר הבניה בכלל ומקרקעי העוררת יהפכו חסרי כל שימוש בפרט – הרי שהפיצוי המוצע רחוק היה מלשקף את נזקיה של העוררת הלכה למעשה.

12. לפיכך, פנתה העוררת למשיבה ביום 20.12.21 בדרישה לתשלום הפיצוי הריאלי בשל הפקעת המקרקעין המופקעים בהתאם לתקנה 9(א) לפקודת הקרקעות רכישה לצרכי ציבור - 1943 (להלן: "הפקודה").

\*\*\* מצ"ב פניית העוררת מיום 20.12.21, כנספח "6"

13. ביום 2.1.22 ניתנה תגובת המשיבה 1 לפניית העוררת דלעיל במסגרתה נתבקשה האחרונה לצרף אסמכתאות לטענותיה.

\*\*\* מצ"ב תשובת המשיבה מיום 2.1.22 כנספח "7"

14. ביום 9.1.22 נשלחה תשובת העוררת לדרישת המשיבה 1.

\*\*\* מצ"ב פניית העוררת מיום 9.1.22, כנספח "8"

15. ביום 12.1.22 נשלחה תשובת העוררת.

\*\*\* מצ"ב תשובת המשיבה 1 מיום 12.1.22, כנספח "9".

16. ביום 3.5.22 נחתמה תשובת המשיבה 1 במסגרתה דחתה את טענות העוררת ועימן את הדרישה לפיצויה. ומכאן מוגש ערר זה.

#### ג. טענות העוררת

17. לטענת העוררת, המקרקעין המופקעים ומקרקעי העוררת יוצרים רצף שהינו, בין היתר, גם רצף תכנוני אשר בילתו לא ניתן היה לקבל את היתר הבניה.

18. כפי העולה מחוות הדעת המצ"ב לערר זה [נספח 9], על המקרקעין המופקעים הקימה העוררת 53 חניות במרחב הפתוח כשהיא מקימה חניות אלה על חשבונה, בהסכמתה ובאישורה של המשיבה 2 וכתנאי למתן היתר הבניה בכלל ולצורך השימוש במרכז המסחרי בפרט.

19. לטענת העוררת, קמה למשיבה 1 החובה לפצותה בשל הפקעת המקרקעין המופקעים מקום בו העוררת בעלת זכויות במקרקעין אלה, או למצער אוחות בטובת הנאה במקרקעין המופקעים.

20. אשר על כן משהעוררת (לכל הפחות) בעלת טובת הנאה במקרקעין המופקעים, הרי שהמחוקק הקנה לה את הזכות לקבלת פיצוי ריאלי. רוצה לומר, כי המשיבה 1 מחוייבת לפצות את העוררת בסך עלות הקמה של חניון תת קרקעי במבנה של המרכז המסחרי.

הלכה פסוקה לעניין זה תומצתה להפליא אליבא דכב' השופטת עופרה ורבנר :

"בל נשכח כי "מטרתם היסודית של פיצויים בגין הפקעה הוא להעמיד את בעל הזכות או את מי שיש לו טובת הנאה במקרקעין שהופקעו באותו מצב כספי שהיה עומד בו אלמלא ההפקעה (ראו: ע"א 499/87 עובדיה בטאט ואח' נ' "קרתא" חברה לפיתוח מרכז ירושלים ואח' [פורסם בגבול (19/11/89)). משמעות הדברים היא כי על הפיצויים לבעל מקרקעין שהופקעו להוות מימוש כספי של שווים של המקרקעין, גילום שוויה של הזכות שאבדה".

[ת"א 42971-03-16 האפוטרופוס הכללי כמנהל הנכסים העזובים של אסתר פייגה ואח' נ' נתיבי ישראל - החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ]

21. ועוד תטען העוררת, כי לבד מהפיצוי בגין הקמת החניון יש לשפות את העוררת בגין הנזק המידי למרכז המסחרי בגין ההפקעה המגלם אובדן רווחים, בין היתר בשל היעדר מקומות חנייה זמינות ועבודות הקמת תכנית המטרונית ועוד.

#### ד. נזקי העוררת

22. נזכיר, כי לבד מהפיצוי לו זכאית העוררת בגין הפקעת המקרקעין המופקעים, הרי שהמרכז המסחרי גופו יפגע אנושות ועימו גם הפעילות והשימוש השוטף במרכז זה בשל אובדן החניות אשר "ישבית" את המרכז המסחרי לחלוטין.

23. הפגיעה במרכז המסחרי כתוצאה מהפקעת המקרקעין בהתאם לתכנית המטרונית נאמד בסך 3,530,000 ₪ (להלן: "שווי פגיעה במרכז המסחרי")

23.1. אומדן הפגיעה במרכז המסחרי נבחן בין היתר בגין היעדר הנגשה המתבטא בדמות מחסור במקומות חניה.

23.2. בהתאם לתכנית ק/290 שפורסמה ברשומות ביום 21.01.1982 ובוועדת תכנון ובניה קריות על כל מגרש יש לסלול מספר חניות מתאים בהתאם לגודל המגרש וייעודו (להלן: "תקן מקומות חניה").

בהתאם למכתב ממפקח הבניה מר מיכה בן ימיני מיום 11.8.09 נמצא, כי יש להתקין למרכז המסחרי 110 חניות לרכבים פרטיים ועוד 6 חניות לרכשי משא.

23.3. כתוצאה מההפקעה כאמור, ייפגעו 30 חניות עליהן תתבצע תכנית המטרונית ו-11 חניות יינזקו כתוצאה מהיעדר שטחי תמרון. נמצא כי ההפקעה תפגע במרכז המסחרי בהפחתה של 77% בהנגשה לרכבים.

23.4. מטבעם של דברים, ההפקעה תפגע גם בחניות הקיימות אשר השימוש בהם יושפע מיידית כתוצאה מכך.

23.5. למותר לציין, כי לפגיעה במקומות חניה בשטחי מסחר בכלל ומרכזי קניות בפרט השפעה ישירה על קהל הלקוחות בבחירת מקום הרכישה. ועוד לא יהא זה מיותר לציין, כי מקום החניה במרכזי הקניות הינו שיקול מכריע אצל קהל הצרכנים. משכך, אין חולק כי קהל הצרכנים (הן אלו הפוקדים את המרכז המסחרי כדבר שבשגרה; הן צרכנים מזדמנים והן צרכנים קבועים עתידיים) ידירו רגליהם מהמרכז המסחרי דנן, מקום בו אין פתרונות חניה כתוצאה מהפקעה ואף קיים מחסור בחניונים ציבוריים ומצוקת חניה הינה דבר שבשגרה באיזור בו שוכן המרכז המסחרי (איזור התעשייה קריית ביאליק).

24. הנזק בדמות הקמת חניות חלופיות נאמד בסך 2,670,000 ₪.

\*\*\* מצ"ב חוות דעת מטעם העוררת, כנספח "10".

25. בנוסף לפגיעה בשווי המרכז המסחרי הקמת המטרונית תפגע בתוקפו של היתר הבנייה באופן מידי על כלל נפקויות הדבר לעוררת ולהמשך קיומו של המרכז המסחרי.

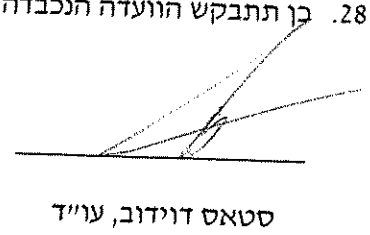
26. העוררת שומרת זכותה לצרף ראיות ו/או חוות דעת נוספות ו/או משלימות ככל והדבר ידרש. הגם שהצרופות עשויות להגדיל את גובה הפיצוי.

27. אשר על כן, תתבקש הוועדה הנכבדה לחייב את המשיבה 1 לשלם לעוררת סך של 3,570,000 ₪ המגלם את הפיצוי הריאלי אשר יעמיד את העוררת במצבה טרם ההפקעה.

28. כן תתבקש הוועדה הנכבדה לחייב את המשיבה 1 בהוצאות העוררת בגין הגשת ערר זה.



רותם תנני, עו"ד



סטאס דוידוב, עו"ד

ב"כ העוררת



## תצהיר

אני הח"מ מר ניסים לזרוב ת.ז. 0214740 לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אם לא אעשה כן אחיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזה בכתב בדלקמן:

1. הנני עושה תצהירי זה בתמיכת לכתב הערר המוגש מאת חברת "ביג מול בע"מ" (להלן: "העוררת") לוועדת החשגות כמשמעותה בפקודת הקרקעות רכישה לצרכי ציבור - 1943.
  2. כל הטענות בתצהירי זה הינן מדיעתי האישית.
  3. הנני הבעלים של העוררת ומוסך ליתן תצהיר מטעמה.
  4. העוררת הינה החוכרת הראשית ותרשומה במקרקעין שגדלם 2,033 מ"ר הידועים כגוש 12581 חלקת 36 אשר שוכנים בשדרות חן 1, באזור התעשייה קריית ביאליק (להלן: "המקרקעין").
  5. מר ניסים לזרוב הינו בעל האחזקות בעוררת.  
\*\*\* מצ"ב נסח דישום מקרקעין, נספח "2".
  6. על המקרקעין בנוי מזה עשרות שנים מרכז מסחרי בשם "ביג מול" אשר היתר הבניה ניתן להקמתו במהלך שנת 1984 (להלן: "המרכז המסחרי").
  7. לצורך מתן היתר הבניה להקמתו של המרכז המסחרי נדרשה העוררת - כתנאי יסודי בלתו אין - להקים שטחי חניה נוספים אשר ישרתו את המרכז המסחרי.
  8. בהתאם לכך, באה העוררת בדברים עם רשות מקרקעי ישראל (להלן: "המשיבה 2").
  9. בסופו של יום העמידה המשיבה 2 לעירדת זכות בלתי מותנית לעשות שימוש בלתי חדיר במקרקעין הגובלים במקרקעי העוררת דאו הידועים כגוש 10419 חלקת 19 (להלן: "המקרקעין המופקעים"). זאת, כפי שיפורט בהמשך חדברים, על מנת לעשות שימוש במקרקעין המופקעים כמקרקעין הכפופים למקרקעי העוררת ולמען ישמשו את העוררת לסובת התניות הנדרשות כתנאי למתן היתר הבניה להקמת המרכז המסחרי.  
\*\*\* מצ"ב אסמכתאות בדבר דרישת הקמת התניות כתנאי למתן היתר, נספח "3".
  10. ואכן, לאחר הקניית זכות זו ולאחר שניתנה הסכמת המשיבה 2 ניתן היתר הבניה להקמתו של המרכז המסחרי.
  11. המבנה המסחרי חוקם לפני למעלה מ - 40 שנים ויחד עימו נסללו (על חשבונלי) המקרקעין המופקעים, נסללו התניות המשרות מזה 4 עשורים את המבנה המסחרי ולרבות במועד כתיבת דברים אלה וכן סללתי תניות נוספות בהתאם לדרישה ברחוב שדרות חן 9.
- א. העובדות אשר הובילו להגשת ערר זה
12. בהתאם לחודעת רכישת קרקע לצורכי ציבור אשר פורסמה בילקוט הפרסומים 9977 ביום 9.11.2021 (להלן: "הודעת הרכישה") ובהתאם לתוכניות 201-0224923, ג/8287, ג/18350 העוסקות בהקמת המטרונית עכו DPI (להלן: "תכנית המטרונית"). קיבלתי בשלהי שנת 2021 חודעה מאת המשיבה 1.



13. בהודעה זו נמסר לי, כי בכוונת המשיבה 1 לתפוס חזקה במקרקעין המופקעים. על כן, התבקשתי לפנות כל צידו ואו מטלטלין ואו כל מחובר ולסלק את ידה מהמקרקעין המופקעים (להלן: "דרישה לסילוק ידי").

14. להשלמת הדרישה לסילוק היד הציעה לי המשיבה 1 תשלום פיצוי מוסכם בתמורה לחתימתה על כתב סילוק וויתור וכן תמריץ פינני בגובה 15% נוספים על הפיצוי המוצע באם המקרקעין המופקעים יפוננו עד ליום 1.2.2022. ואף פיצוי פינני מותנה (להלן: "פיצוי תמריץ"). בנוסף לפיצוי התמריץ, הוצע לעוררת כי ישולם לה פיצוי בגין עלות סלילת החניה והגדרות שהוקמו על ידה ועוד.

\*\*\* מצ"ב דרישה לסילוק יד, כנספח "4"

15. נוכח הפגיעה האנושה בשל הפקעת המקרקעין המופקעים ולגובה העובדה שהפקעת האחרונים תחייב, בין היתר, השקעה אדירה בהעמקת החניון המשרתת את המרכז המסחרי – שאם לא כן יבוטל היתר הבניה בכלל והמקרקעין שלי יחפכו חסרי כל שימוש בפרט – הודי שהפיצוי המוצע רחוק היה מלשקף את נזקיי הלכה למעשה.

16. לפיכך, פניתי למשיבה ביום 20.12.21 בדרישה לתשלום הפיצוי הריאלי בשל הפקעת המקרקעין המופקעים בהתאם לתקנה 9(א) לפקודת הקרקעות דכ"ש לצרכי ציבור - 1943 (להלן: "הפקודת").

\*\*\* מצ"ב פנייתי ועוררת מיום 20.12.21, כנספח "5"

17. ביום 2.1.22 ניתנה תגובת המשיבה 1 לפנייתי דלעיל במסגרתה נתבקשה האחרונה לצרף אסמכתאות לטענותיה.

\*\*\* מצ"ב תשובת המשיבה מיום 2.1.22 כנספח "6"

18. ביום 9.1.22 נשלחה תשובתי לדרישת המשיבה 1.

\*\*\* מצ"ב פניית העוררת מיום 9.1.22, כנספח "7"

19. ביום 12.1.22 נשלחה תשובתי.

\*\*\* מצ"ב תשובת המשיבה 1 מיום 12.1.22, כנספח "8"

20. ביום 3.5.22 נחתמה תשובת המשיבה 1 במסגרתה דחתה את טענותיי ועימן את הדרישה לפיצוי. ומכאן מוגש ערר זה.

### ב. טענות העוררת

21. לטענתי, המקרקעין המופקעים והמקרקעין שלי יוצרים רצף שהינו, בין היתר, גם רצף תכנוני אשר בילתו לא ניתן היה לקבל את היתר הבניה.

22. כפי השולח מחוות הדעת המצ"ב לערר זה (נספח 9), על המקרקעין המופקעים הקמתי 53 חניות במרחב הפתוח כשאני מקים חניות אלה על חשבוני, בחסכמתה ובאישורה של המשיבה 2 וכתנאי למתן היתר הבניה בכלל ולצורך השימוש במרכז המסחרי בפרט.

23. לטענתי, קמה למשיבה 1 החובה לפצות אותי בשל הפקעת המקרקעין המופקעים מקום בו אני בעל זכויות במקרקעין אלה, או למצער אחוז בטובת הנאה במקרקעין המופקעים.

24. אשר על כן מאחר ואני (לכל הפחות) בעל טובת הנאה במקרקעין המופקעים, הרי שהמחוקק חקנה לי את הזכות לקבל פיצוי וריאלי. רוצה לומר, כי המשיבה 1 מתחייבת לפצות אותי בסך עלות הקמה של חניון ותת קרקעי במבנה של המרכז המסחרי.

הלכת פסוקה לענין זה תומצתה להפליא אליבא דכבי השופטת עופרה ורבנר:

"כל נשכח כי "מטרתם היסודית של מיצויים בגין המקעה הוא להעמיד את בעל הזכות או את מי שיש לו טובת הנאה במקרקעין שהופקעו באותו מצב כספי שהיה עומד בו אלמלא ההפקעה (ראו: ע"א 499/87 עובדיה בטאט ואח' נ' "קרתא" חברה לפיתוח מרכז ירושלים ואח' [פורסם בגבו] (19/11/89)). משמעות הדברים היא כי על המיציאים לבעל מקרקעין שהופקעו לחוות מימוש כספי של שווים של המקרקעין, גילום שוויה של הזכות שאבדה".  
(ת"א 16-03-42971 האפוטרופוס הכללי כמנהל הנכסים העובדים של אסתר פייגה ואח' נ' נתיבו ישראל - החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ)

25. אטעו עוד, כי לכד הפיצוי בגין הקמת החניון יש לשפות את העוררת בגין הנזק המידי למרכז המסחרי בגין ההפקעה המגלם אובדן רווחים, בין היתר בשל היעדר מקומות חניה זמינות ועבודות הקמת תכנית המטרונת ועוד.

### ג. נזקי העוררת

26. נזכיר, כי לבד מהפיצוי לו אני זכאי בגין הפקעת המקרקעין המופקעים, הרי שהמרכז המסחרי גופו יפגע אנושות ועימו גם הפעילות והשימוש השוטף במרכז זה בשל אובדן החניות אשר "ישבית" את המרכז המסחרי לחלוטין.

27. הפגיעה במרכז המסחרי כתוצאה מהפקעת המקרקעין בהתאם לתכנית המטריזית נאמד בסך 3,530,000 ₪ (להלן: "שווי פגיעה במרכז המסחרי").

27.1. אומדן הפגיעה במרכז המסחרי נבחן בין היתר בגין היעדר הנגשה המתבטא בדמות מחסור במקומות חניה.

27.2. בהתאם לתכנית ק/290 שפורסמה ברשומות ביום 21.01.1982 ובועדת תכנון ובנייה קרויות על כל מגרש יש לסלול מספר חניות מתאים בהתאם לגודל המגרש וייעודו (להלן: "תקן מקומות חניה").

בהתאם למכתב ממפקח הבניה מר מיכה בן ימיני מיום 11.8.09 נמצא, כי יש להתקן למרכז המסחרי 110 חניות לרכבים פרטיים ועוד 6 חניות לרכבי משא.

27.3. כתוצאה מההפקעה כאמור, יפגעו 30 חניות עליון תתבצע תכנית המטרונת ו-11 חניות ייטקו כתוצאה מהיעדר שטחי תמרון. נמצא כי ההפקעה תפגע במרכז המסחרי בהפחתה של 77% בהנגשה לרכבים.

27.4. מטבעם של דברים, ההפקעה תפגע גם בחניות הקיימות אשר השימוש בהם יושפע מיידית כתוצאה מכך.

27.5. למותר לציין, כי לפגיעה במקומות חניה בשטחי מסחר בכלל ומרכזי קניות בפרט חשפעה ישירה על קהל הלקוחות בבחירת מקום הרכשה. ועוד לא יחא זה מיותר לציין, כי מקום החניה במרכזי הקניות הינו שיקול מכרע אצל קהל הצרכנים. משכך, אין חולק כי קהל הצרכנים נהן אלו הפוקדים את המרכז המסחרי כדבר שבשגרה; הן צרכנים מזדמנים והן צרכנים קבועים עתידיים) ידירו וזליחם מהמרכז המסחרי דן, מקום בו אין פתרונות חניה כתוצאה מהפקעה ואף קיים מחסור בחניונים ציבוריים ומצוקת חניה הינה דבר שבשגרה באיזור בו שוכן המרכז המסחרי (איזור התעשייה קריית ביאליק).

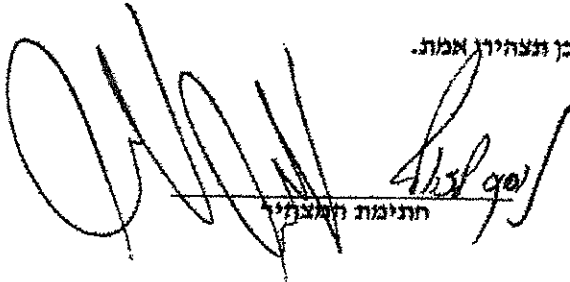
28. הנזק בדמות הקמת חניות חלופיות נאמד בסך 2,670,000 ₪.

\*\*\* מצ"ב חוות דעת מטעם העוררת, נספח "ג"

29. בנוסף לפגיעה בשווי המרכז המסחרי הקמת המטרונת תפגע בתוקפו של היתר הבנייה באופן מידי על כלל נפקויות הדבר כלפי ולהמשך קיומו של המרכז המסחרי.

30. אני שומר על זכותי לצרף ראיות ואו חוות דעת נוספות ואו משלימות ככל וחדבר ידרש. הגם שתצטרפות עשויות להגדיל את גובה הפיצוי.
31. אשר על כן, תתבקש הוועדה הנכבדה לחייב את המשיבה 1 לשלם לי סך של 3,570,000 ש"ח המגלם את הפיצוי הריאלי אשר יעמיד את העוררת במצבה טרם ההפקעה.
32. כן תתבקש הוועדה הנכבדה לחייב את המשיבה 1 בהוצאות העוררת בגין הגשת ערר זה.
33. אשר על כן, יהא זה נכון וצודק להטיל עיקולים זמניים בטרם מותן אזהרה, כמבוקש ברישא לבקשה זו.

זהו שמי וזו חתימתי ותוכן הצהירי אמת.

  
 חתימת המצהיר

אישור עורך דין

חנני חז"מ, מ"ד ירון מ"ד מאשר כי ביום 15/8/22 הופיע בסני 201575777 אשר זיהיתיה ע"מ ת.ז. שמספרה 22654750 ולאחר שזוהרתיה כי עליה להצהיר את האמת וכן אם לא תעשה כן תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, אישרה נכונות הצהרתה ולעיל וחתמה עליה בסני.

  
 חתימת עורך-דין

עו"ד אליהו עמר  
 מ.ר. 36656  
 חלל השרה 11, חדרו



# תוכן הנספחים (עמוד 1 מתוך 1)

עמוד	שם המסמך
<a href="#">14</a>	<a href="#">נספח 1: הודעה בילקוט הפרסומים כפי שפורסמה</a> (עמודים 14 עד 27)
<a href="#">29</a>	<a href="#">נספח 2: החלטת המשיבה 1 מיום 03.05.2022</a> (עמודים 29 עד 30)
<a href="#">32</a>	<a href="#">נספח 3: נסח רישום מקרקעין</a> (עמודים 32 עד 33)
<a href="#">35</a>	<a href="#">נספח 4: אסמכתאות בדבר הקמת החניות כתנאי למתן ההיתר</a> (עמודים 35 עד 38)
<a href="#">40</a>	<a href="#">נספח 5: דרישה לסילוק יד</a> (עמודים 40 עד 41)
<a href="#">43</a>	<a href="#">נספח 6: פניית העוררת מיום 20.12.2021</a> (עמודים 43 עד 44)
<a href="#">46</a>	<a href="#">נספח 7: תשובת המשיבה מיום 02.01.2022</a> (עמודים 46 עד 46)
<a href="#">48</a>	<a href="#">נספח 8: פניית העוררת מיום 09.01.2022</a> (עמודים 48 עד 49)
<a href="#">51</a>	<a href="#">נספח 9: תשובת המשיבה 1 מיום 12.01.2022</a> (עמודים 51 עד 51)
<a href="#">53</a>	<a href="#">נספח 10: חוות דעת מומחה מטעם העוררת</a> (עמודים 53 עד 96)



נספח 1 :

הודעה בילקוט הפרסומים כפי שפורסמה

(עמודים 14 עד 27)





רשומות

# ילקוט הפרסומים

9 בנובמבר 2021

9977

ה' בכסלו התשפ"ב

עמוד

1238	..... הודעות בדבר רכישת קרקעות לצורכי ציבור
1252	..... הודעה על כינוס אסיפה סופית בדבר סיום הליך פירוק מרצון לפי חוק החברות, התשנ"ט-1999



**מאגיד התשפ"ב**  
 מס' תעודת זהות: 510000000000000000  
 מס' תעודת זהות: 510000000000000000  
 12:55 09/11/21

## הודעות בדבר רכישת קרקעות לצורכי ציבור

הודעה על כוונה לרכוש זכויות בקרקע ולקנות חזקה בקרקע שסעיף 5א לפקודה לא חל לגביה

לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943

פרויקט : מטרונית עכו DP1, דרך מס' 4

- בתוקף סמכותי לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943 (להלן – הפקודה), אני מודיעה כי הקרקע המתוארת בסעיף 5 להלן (להלן – הקרקע) דרושה לצורך תשתית ציבורית של דרך לפי פסקה (ו) להגדרה "צורך לתשתית ציבורית" שבסעיף 2 לפקודה (להלן – מטרת הרכישה), ולפיכך אני מתכוונת לרכוש את כל הזכויות בקרקע, בהתאם לפקודה.
- התקופה לתחילת ביצוע מטרת הרכישה המפורטת בסעיף 1 לעיל היא 8 שנים ממועד פרסום הודעה זו ברשומות.
- ככוונת שרת התחבורה והבטיחות בדרכים לקנות חזקה בקרקע האמורה, ועל כל אדם שיש לו חזקה בקרקע האמורה למסור את חזקתו כה בתוך 60 ימים מיום פרסום הודעה זו.
- שרת התחבורה והבטיחות בדרכים מוכנה לשאת ולתת בדבר רכישת הזכות הנדרשת בקרקע; לפי הפקודה והחוק לתיקון דיני הרכישה לצורכי ציבור, התשכ"ד-1964, בעל זכות בקרקע ראוי לדרוש פיצוי בשל רכישת הזכות וזאת כנגד מסירת החזקה בה; החובע פיצויים בנין זכות או טובת הנאה כלשהן בקרקע, ישלח בתוך 60 ימים מיום פרסום הודעה זו אל חברת נתיבי ישראל – החברה הלאומית לתשתיות ותחבורה בע"מ, רח' אריאל שרון 3, אור יהודה, את טענותיו, בצירוף מסמכים להוכחת זכותו בקרקע.
- תיאור הקרקע –

חטיבת קרקע ביישובים המפורטים להלן, הממוזהה בגרשים והחלקות האלה:

גוש	חלקה	שטח חלקה רשום במ"ר	שטח לרכישה במ"ר	יישוב/רשות מוגיציפליית
10416	3	12,511	247	מועצה אזורית מטה אשר
	7	34,174	11,096	מועצה אזורית מטה אשר
10417	2	37,692	49	עיריית קריית ביאליק
	6	42,772	37,026	עיריית קריית ביאליק
	11	21,771	660	עיריית קריית ביאליק
10419	19	83,226	2,061	עיריית קריית ביאליק
10420	6	34,546	32,349	בלא שיפוט
	7	2,310	519	בלא שיפוט
10421	11	23,250	6,566	עיריית קריית ים, עיריית קריית מוצקין
	222	11,659	2,236	עיריית קריית ים, עיריית קריית מוצקין
	236	601	548	עיריית קריית ים, עיריית קריית מוצקין
	350	3,362	3,339	עיריית קריית ים, עיריית קריית מוצקין
	368	438	179	עיריית קריית ים, עיריית קריית מוצקין
	369	437	103	עיריית קריית ים, עיריית קריית מוצקין
	378	43,953	2,115	עיריית קריית ים, עיריית קריית מוצקין

<sup>1</sup> ע"ר 1943, תוס' 1, עמ' 32.

<sup>2</sup> ס"ח זהתשכ"ד, עמ' 122.

ילקוט הפרסומים 9977, ה' בכסלו התשפ"ב, 9.11.2021

1238  
**משרד התשתיות**  
 משרד התשתיות והתחבורה  
 תל אביב-יפו  
 09/11/21 12:55

גוש	חלקה	שטח חלקה רשום במ"ר	שטח לרכישה במ"ר	יישוב/רשות מוניציפלית
10446	1	3,132	1,526	עיריית קריית ביאליק
10457	97	11,621	557	עיריית קריית ביאליק
13000	25	251,468	314	עיריית חיפה, עיריית עכו, עיריית קריית ביאליק, עיריית קריית ים, מועצה אזורית מטה אשר
18756	23	2,394	1,374	מועצה אזורית מטה אשר
	30	67,904	4,058	מועצה אזורית מטה אשר

\* חטיבת הקרקע האמורה המסומנת בתשריט רכישה מס' פק/551, המופקד במשרדי חברת נתיבי ישראל - החברה הלאומית לתשתיות התבורה בע"מ, רח' אריאל שרון 3, אור יהודה.

כ"ו בחשוון התשפ"ב (1 בנובמבר 2021)

(חמ 2-3)

מרב מיכאלי

שרת התבורה והנתיחות בדרכים

### הודעה על הרשאה

לפי סעיפים 22(2) ו-22(ב) ר"22א לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943

פרוקט: מטרונית עכו ו-DP, דרך מס' 4

בתוקף סמכותי לפי סעיפים 22(2) ו-22(ב) ר"22א לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943 (להלן - הפקודה), ובחמשן להודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודה שפורסמה בילקוט הפרסומים 9977, התשפ"ב, עמ' 1238, הרשיתי את חברת נתיבי ישראל - החברה הלאומית לתשתיות התבורה בע"מ (להלן - החברה), להשתמש בכל הסמכויות והזכויות שהוענקו לי או ליועץ המשפטי לממשלה לפי הפקודה, ולמלא את כל התובות שהוטלו עליי או על היועץ המשפטי לממשלה על פי הפקודה, למעט הסמכויות, הזכויות והתובות שהוטלו עליי על פי סעיפים 14 עד 17 לפקודה, לצורך רכישת זכויות הבעלות בקרקע כמפורט להלן:

גוש	חלקה	שטח חלקה רשום במ"ר	שטח לרכישה במ"ר	יישוב/רשות מוניציפלית
10416	3	12,511	247	מועצה אזורית מטה אשר
	7	34,174	11,096	מועצה אזורית מטה אשר
10417	2	37,692	49	עיריית קריית ביאליק
	6	42,772	37,026	עיריית קריית ביאליק
	11	21,771	660	עיריית קריית ביאליק
10419	19	83,226	2,061	עיריית קריית ביאליק
10420	6	34,546	32,349	ללא שיפוט
	7	2,310	519	ללא שיפוט

1 ע"ר 1943, תוס' 1, עמ' 32.

1239

ילקוט הפרסומים 9977, ד' בכסלו התשפ"ב, 9.11.2021  
**תשריט המשפטים**  
 משרד המשפטים  
 תאריך: 09/11/21  
 12:55



גוש	חלקה	שטח חלקה רשום במ"ר	שטח לרכישה במ"ר	ישו/רשות מוניציפלית
10421	11	23,250	6,566	עיריית קריית ים, עיריית קריית מוצקין
	222	11,639	2,236	עיריית קריית ים, עיריית קריית מוצקין
	236	601	548	עיריית קריית ים, עיריית קריית מוצקין
	350	3,362	3,339	עיריית קריית ים, עיריית קריית מוצקין
10421	368	438	179	עיריית קריית ים, עיריית קריית מוצקין
	369	437	105	עיריית קריית ים, עיריית קריית מוצקין
	378	43,933	2,115	עיריית קריית ים, עיריית קריית מוצקין
10446	1	3,132	1,526	עיריית קריית ביאליק
10457	97	11,621	557	עיריית קריית ביאליק
13000	25	251,468	314	עיריית חיפה, עיריית עכו, עיריית קריית ביאליק, מועצה אזורית קריית ים, מועצה אזורית מטה אשר
18756	23	2,394	1,374	מועצה אזורית מטה אשר
	30	67,904	4,058	מועצה אזורית מטה אשר

הרשאתי לחברה לרכישת הקרקע לפי הודעתי זו, ניתנת לה, שכן אותה רכישה עשויה לדעתי להיות מועילה לציבור. הרשאה זו תיכנס לתוקפה עם פרסומה ברשומות.

כ"ו בחשוון התשפ"ב (1 בנובמבר 2021)

(חמ 5-3)

מרב מובאלי

שרת התחבורה והבטיחות בדרכים

### הודעה על כוונה לרכוש זכויות בקרקע ולקנות חזקה בקרקע שסעיף 5א לפקודה לא חל לגביה

לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943

פרויקט : מטרוגית עבו DP3, דרך מס' 8510

1. בתוקף סמכותי לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943 (להלן - הפקודה), אני מודיעה כי הקרקע המתוארת בסעיף 5 להלן (להלן - הקרקע) דרושה לצורך תשתית ציבורית של דרך לפי פסקה (ו) להגדרה "צורך לחשתיית ציבורית" שבסעיף 2 לפקודה (להלן - מטרת הרכישה), ולפיכך אני מתכוונת לרכוש את כל הזכויות בקרקע, בהתאם לפקודה.
2. התקופה לתחילת ביצוע מטרת הרכישה המפורטת בסעיף 1 לעיל היא 8 שנים ממועד פרסום הודעה זו ברשומות.
3. ככוונת שרת התחבורה והבטיחות בדרכים לקנות חזקה בקרקע האמורה, ועל כל אדם שיש לו חזקה בקרקע האמורה למסור את חזקתו בה בתוך 60 ימים מיום פרסום הודעה זו.
4. שרת התחבורה והבטיחות בדרכים מוכנה לשאת ולתת בדבר רכישת הזכות הנדרשת בקרקע. לפי הפקודה והחוק לתיקון דיני הרכישה לצורכי ציבור, התשכ"ד-1964, בעל זכות בקרקע רשאי לדרוש פיצוי בשל רכישת הזכות הזאת כנגד מסירת החזקה בה. התובע פיצויים בגין זכות או טובת הנאה כלשהן בקרקע, ישלח בתוך 60 ימים מיום פרסום הודעה זו אל חברת נתיבי ישראל - החברה הלאומית לתשתיות ותחבורה בע"מ, רח' אריאל שרון 3, אור יהודה, את טענותיו, בצירוף מסמכים להוכחת זכותו בקרקע.

<sup>1</sup> ע"ד 1943, תוס' 1, עמ' 32.

<sup>2</sup> ס"ח התשכ"ד, עמ' 122.

ילקוט הפרסומים 9977, ה' בכסלו התשפ"ב, 9.11.2021

1240  
 משרד התחבורה והבטיחות בדרכים  
 ת"ד 10000, אזור 10000, תל אביב-יפו  
 תאריך: 09/11/21 12:55

הטיבת קרקע ביישובים המפורטים להלן, המזוהה כגושים והחלקות האלה:

גוש	חלקה	שטח חלקה רשום במ"ד	שטח לרכישה במ"ד	יישוב/רשות מוניציפלית
18024	4	3,112	24	עיריית עכו
	5	3,164	1,035	עיריית עכו
	16	554	345	עיריית עכו
	18	3,925	1,055	עיריית עכו
18033	10	428	2	עיריית עכו
	17	964	479	עיריית עכו
	18	80	4	עיריית עכו
	22	525	311	עיריית עכו
	23	1,303	341	עיריית עכו
	30	1,354	148	עיריית עכו
	46	4,557	60	עיריית עכו
	50	224	91	עיריית עכו
	54	4,093	589	עיריית עכו
	55	4,229	3,568	עיריית עכו
	74	787	709	עיריית עכו
	80	99	98	עיריית עכו
18034	5	2,692	753	עיריית עכו
	21	2,537	607	עיריית עכו
	33	3,025	1,909	עיריית עכו
	43	10,930	5,797	עיריית עכו
	86	2,196	1,019	עיריית עכו
	88	433	45	עיריית עכו
	99	3,939	584	עיריית עכו
	27	320	9	עיריית עכו
18036	29	648	74	עיריית עכו
	31	821	175	עיריית עכו
	57	14,939	3,746	עיריית עכו
	65	13,194	640	עיריית עכו
	66	13,618	95	עיריית עכו
	71	594	577	עיריית עכו
	75	8,407	5,774	עיריית עכו
	76	2,483	2,427	עיריית עכו



גוש	חלקה	שטח חלקה רשום במ"ר	שטח לרכישה במ"ר	יישוב/רשות מוניציפלית
18037	9	2,931	966	עיריית עכו
	18	944	650	עיריית עכו
	21	1,353	29	עיריית עכו
	28	357	318	עיריית עכו
	31	4,079	618	עיריית עכו
	33	379	379	עיריית עכו
	40	6,254	1,880	עיריית עכו
	43	2,426	1,579	עיריית עכו
	44	246	70	עיריית עכו
	48	5,690	2,178	עיריית עכו
	49	3,295	3,295	עיריית עכו
	61	3,132	475	עיריית עכו
	67	56	36	עיריית עכו
	79	19,424	59	עיריית עכו
	82	1,665	5	עיריית עכו
18039	72	297	26	עיריית עכו
	85	356	10	עיריית עכו
	91	492	7	עיריית עכו
	92	1,016	3	עיריית עכו
	107	31,268	7,729	עיריית עכו
18040	2	51,884	3,492	עיריית עכו
	7	16,565	2,408	עיריית עכו
	11	16,984	5,725	עיריית עכו
	12	10,232	2,169	עיריית עכו
	14	17,787	936	עיריית עכו
	15	1,955	458	עיריית עכו
	22	26,140	84	עיריית עכו
	23	1,865	87	עיריית עכו
	24	878	201	עיריית עכו
	25	2,099	1,887	עיריית עכו
	26	868	669	עיריית עכו
	27	176	45	עיריית עכו
	28	972	409	עיריית עכו

ילקוט הפרסומים 9977, ה' בכסלו התשפ"ב, 9.11.2021

1242  
**משרד המשפטים**  
 מנהל רישום מקרקעין  
 מנהל רישום מקרקעין  
 09/11/21 12:55



גוש	חלקה	שטח חלקה רשום במ"ר	שטח לרכישה במ"ר	יישוב/רשות מוניציפלית
18040	29	2,085	197	עיריית עכו
18109	46	710	127	עיריית עכו

\* חטיבת הקרקע האמורה המסומנת בתשריט רכישה מס' פק/156, המופקד במשרדי חברת נתיבי ישראל - החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ, רח' אריאל שרון 3, אור יהודה.

כ"ו בחשוון התשפ"ב (1 בנובמבר 2021)

(חמ 2-3)

מרב מיכאלו  
שרת התחבורה והבטיחות בדרכים

### הודעה על הרשאה

לפי סעיפים 22(2) ו-22(ב) ו-22א לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943

פרויקט : מטרונית עכו DP3, דרך מס' 8510

בתוקף סמכותי לפי סעיפים 22(2) ו-22(ב) ו-22א לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943 (להלן - הפקודה), ובהמשך להודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודה שפורסמה בילקוט הפרסומים 9977, התשפ"ב, עמ' 1240, הודעתי את חברת נתיבי ישראל - החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ (להלן - החברה), להשתמש בכל הסמכויות והזכויות שהוענקו לי או ליועץ המשפטי לממשלה לפי הפקודה, ולמלא את כל החובות שהוטלו עליי או על היועץ המשפטי לממשלה על פי הפקודה, למעט הסמכויות, הזכויות והחובות שהוטלו עליי על פי סעיפים 14 עד 14ד לפקודה, לצורך רכישת זכויות הבעלות בקרקע במפורט להלן:

גוש	חלקה	שטח חלקה רשום במ"ר	שטח לרכישה במ"ר	יישוב/רשות מוניציפלית
18024	4	3,112	24	עיריית עכו
	5	3,164	1,035	עיריית עכו
	16	554	345	עיריית עכו
	18	3,925	1,055	עיריית עכו
18033	10	428	2	עיריית עכו
	17	964	479	עיריית עכו
	18	80	4	עיריית עכו
	22	525	311	עיריית עכו
	23	1,303	341	עיריית עכו
	30	1,354	148	עיריית עכו
	46	4,557	60	עיריית עכו
	50	224	91	עיריית עכו
	54	4,093	589	עיריית עכו
	55	4,229	3,568	עיריית עכו
	74	787	709	עיריית עכו
	80	99	98	עיריית עכו

ע"ר 1943, תוס' 1, עמ' 32.

1243

ילקוט הפרסומים 9977, ה' בבטלו התשפ"ב, 9.11.2021  
**משרד המשפטים**  
 תל אביב-יפו  
 09/11/21 12:55

גוש	חלקה	שטח חלקה רשום במ"ר	שטח לרכישה במ"ר	ישוב/רשות מוניציפלית
18034	5	2,692	753	עיריית עכו
	21	2,537	607	עיריית עכו
	33	3,025	1,909	עיריית עכו
	43	10,930	5,797	עיריית עכו
	86	2,196	1,019	עיריית עכו
	88	433	45	עיריית עכו
	99	3,939	584	עיריית עכו
18036	27	320	9	עיריית עכו
	29	648	74	עיריית עכו
	31	821	175	עיריית עכו
	57	14,939	3,746	עיריית עכו
18036	65	13,194	640	עיריית עכו
	66	13,618	95	עיריית עכו
	71	594	577	עיריית עכו
	73	8,407	5,774	עיריית עכו
	76	2,483	2,427	עיריית עכו
18037	9	2,931	966	עיריית עכו
	18	944	690	עיריית עכו
	21	1,353	29	עיריית עכו
	28	357	318	עיריית עכו
	31	4,079	618	עיריית עכו
	33	379	379	עיריית עכו
	40	6,254	1,880	עיריית עכו
	43	2,426	1,979	עיריית עכו
	44	246	70	עיריית עכו
	48	5,690	2,178	עיריית עכו
	49	3,295	3,295	עיריית עכו
	61	3,132	475	עיריית עכו
	67	56	36	עיריית עכו
	79	19,424	59	עיריית עכו
	82	1,668	5	עיריית עכו
18039	72	297	26	עיריית עכו
	85	356	10	עיריית עכו
	91	492	7	עיריית עכו



ילקוט הפרסומים 9977, ה' בכסלו התשפ"ב, 9.11.2021

1244  
**השד"ר הממשלתי**  
 משרד המשפטים  
 תל אביב-יפו  
 09/11/21  
 12:55

גוש	חלקה	שטח חלקה רשומה במ"ר	שטח לרכישה במ"ר	יישוב/רשות מוניציפלית
18039	92	1,016	3	עיריית עכו
	107	31,268	7,729	עיריית עכו
18040	2	51,884	3,492	עיריית עכו
	7	16,565	2,408	עיריית עכו
	11	16,984	5,725	עיריית עכו
	12	10,232	2,169	עיריית עכו
	14	17,787	936	עיריית עכו
	15	1,955	458	עיריית עכו
	22	26,140	84	עיריית עכו
	23	1,865	87	עיריית עכו
	24	878	201	עיריית עכו
18040	25	2,099	1,887	עיריית עכו
	26	868	669	עיריית עכו
	27	176	45	עיריית עכו
	28	972	409	עיריית עכו
	29	2,085	197	עיריית עכו
18109	46	710	127	עיריית עכו

הרשאתי לחברה לרכישת הקרקע לפי הודיעתי זו, ניתנת לה שכן אותה רכישה עשויה לדעתי להיות מעילה לציבור.  
הרשאה זו תיכנס לתוקפה עם פרסומה ברשומות.

כ"ז בחשוון התשפ"ב (1 בנובמבר 2021)

(חמ 5-3)

מרב מיכאלי

שרת התחבורה והבטיחות בדרכים

### הודעה על כוונה לרכוש זכויות בקרקע ולקנות חזקה בקרקע שסעיף 5א לפקודה לא חל לגביה

לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943

פרויקט : מטרונות עכו DP4, דרך מס' 6510

- בתוקף סמכותי לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943 (להלן - הפקודה), אני מודיעה כי הקרקע המתוארת בסעיף 5 להלן (להלן - הקרקע), ררושה לצורך תשתית ציבורית של דרך לפי פסקה (ו) להגדרה "צורך תשתית ציבורית" שבסעיף 2 לפקודה (להלן - מטרת הרכישה), ולפיכך אני מתכוונת לרכוש את כל הזכויות בקרקע, בהתאם לפקודה.
- התקופה לתחילת ביצוע מטרת הרכישה המפורטת בסעיף 1 לעיל היא 8 שנים ממועד פרסום הודעה זו ברשומות.
- בכוננת שרת התחבורה והבטיחות בדרכים לקנות חזקה בקרקע האמורה, יעל כל אדם שיש לו חזקה בקרקע האמורה למסור את חוקתו בה בתוך 60 ימים מיום פרסום הודעה זו.
- שרת התחבורה והבטיחות בדרכים מוכנה לשאת ולתת בדבר רכישה הזכות הנדרשת בקרקע. לפי הפקודה והחוק לתיקון דיני הרכישה לצורכי ציבור, התשכ"ד-1964, בעל זכות בקרקע רשאי לדרוש פיצוי בשל רכישת הזכות הזאת כנגד מטרת החזקה בה. התובע פיצויים בגין זכות או טובת הנאה כלשהן בקרקע, ישלח בתוך 60 ימים מיום פרסום הודעה זו אל חברת נתיבי ישראל- החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ, רח' אריאל שרון 3, אור יהודה, את טענותיו, בצירוף מסמכים להוכחת זכותו בקרקע.

1 ע"ר 1943, תוס' 1, עמ' 32.

2 ס"ח התשכ"ד, עמ' 122.

1245

ילקוט הפרסומים 9977, ה' בכסלו התשפ"ב, 9.11.2021

תשרי התשפ"ב  
09/11/21  
12:55

חטיבת קרקע ביישובים המפורטים להלן, המוזהה בגושים והחלקות האלה:

גוש	חלקה	שטח חלקה רשום במ"ר	שטח לרכישה במ"ר	יישוב/רשות מוניציפלית	
18004	86	73	57	עיריית עכו	
	88	1,646	1,541	עיריית עכו	
	103	2	2	עיריית עכו	
	108	599	599	עיריית עכו	
	116	438	398	עיריית עכו	
	117	240	237	עיריית עכו	
	121	539	168	עיריית עכו	
	125	700	2	עיריית עכו	
	134	827	750	עיריית עכו	
	146	999	999	עיריית עכו	
	148	1,087	1,056	עיריית עכו	
	149	8	8	עיריית עכו	
	151	844	704	עיריית עכו	
	225	143	2	עיריית עכו	
	226	3,808	1,694	עיריית עכו	
18005	278	1,063	677	עיריית עכו	
	292	624	148	עיריית עכו	
	294	870	571	עיריית עכו	
	295	2,394	1,322	עיריית עכו	
	98	803	354	עיריית עכו	
	99	1,260	457	עיריית עכו	
	109	2,097	583	עיריית עכו	
	157	7,908	965	עיריית עכו	
	169	3,797	39	עיריית עכו	
	178	4,526	1,860	עיריית עכו	
	18017	39	2,399	660	עיריית עכו
		42	876	785	עיריית עכו
		114	1,626	1,087	עיריית עכו
		127	2,817	281	עיריית עכו
		128	2,334	1,297	עיריית עכו



ילקוט הפרסומים 9977, ה' בכסלו התשפ"ב, 9.11.2021

1246  
 מסודר המשפטים  
 טל' 04-6206600  
 הגדרתם לשמורת  
 09/11/21  
 12:55

גוש	חלקה	שטח חלקה רשום במ"ר	שטח לרכישה במ"ר	יישוב/רשות מוניציפלית
18017	162	2,022	18	עיריית עכו
	166	880	448	עיריית עכו
	168	815	102	עיריית עכו
	172	336	284	עיריית עכו
	174	1,519	419	עיריית עכו
	176	1,563	501	עיריית עכו
	178	2,124	470	עיריית עכו
	188	1,491	235	עיריית עכו
	197	812	756	עיריית עכו
	198	6,602	6	עיריית עכו
18024	1	4,379	2	עיריית עכו
	18	3,925	2,018	עיריית עכו
	19	8,412	3,202	עיריית עכו
	7	3,319	153	עיריית עכו
18105	139	20,536	16,415	עיריית עכו
	142	1,989	1,827	עיריית עכו
	143	1,116	1	עיריית עכו
	145	2,673	6	עיריית עכו
	171	39,527	10	עיריית עכו
	172	1,725	4	עיריית עכו
	173	8,414	13	עיריית עכו
	4	3,340	117	עיריית עכו
	10	1,728	116	עיריית עכו
	14	1,030	214	עיריית עכו
18109	15	5,572	136	עיריית עכו
	18	1,712	1,697	עיריית עכו
	38	419	12	עיריית עכו

\* חטיבת הקרקע האמורה המסומנת בתשרית רכישה מס' פק/157, המופקד במשרדי חברת נתיבי ישראל - התכרה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ, רח' אריאל שרון 3, אור יהודה.

ב"ו בחשיון התשפ"ב (1 בנובמבר 2021)

(תמ 2-3)

מרב מיכאלו  
שרת התחבורה והבטיחות בדרכים

1247

ילקוט הפרסומים 9977, ה' בכסלו התשפ"ב, 9.11.2021

משרד התשתיות  
תחנת מידע וייעוץ  
09/11/21 12:55



הודעה על הרשאה

לפי סעיפים 22(2) ו-22(ב) ר"ד 22א לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943

פדיוקט : מטרינונית עכו DP4, דרך מס' 8510

בתוקף סמכותי לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודה שפורסמה בילקוט הפרסומים 9977, התשפ"ב, עמ' 1245, הרשיתי את חברת נתיבי ישראל - החברה הלאומית לתשתיות ותחבורה בע"מ (להלן - החברה) להשתמש בכל הסמכויות והזכויות שהוענקו לי או ליועץ המשפטי לממשלה לפי הפקודה, ולמלא את כל החובות שהוטלו עליי או על היועץ המשפטי לממשלה על פי הפקודה, למעט הסמכויות, הזכויות והחובות שהוטלו עליי על פי סעיפים 14 עד 14 ופקודה, לצורך רכישת זכויות הבעלות בקרקע כמפורט להלן:

גרש	חלקה	שטח חלקה רשום במ"ר	שטח לרכישה במ"ר	ישוב/רשות מוניציפלית
18004	86	73	57	עיריית עכו
	88	1,646	1,541	עיריית עכו
	103	2	2	עיריית עכו
	108	599	599	עיריית עכו
	116	438	398	עיריית עכו
	117	240	237	עיריית עכו
	121	539	768	עיריית עכו
	125	700	2	עיריית עכו
	134	827	750	עיריית עכו
	146	999	999	עיריית עכו
	148	1,087	1,056	עיריית עכו
	149	8	8	עיריית עכו
	151	844	704	עיריית עכו
	225	143	2	עיריית עכו
18005	226	3,805	1,694	עיריית עכו
	278	1,063	677	עיריית עכו
	292	624	148	עיריית עכו
	294	870	571	עיריית עכו
	295	2,394	1,322	עיריית עכו
	98	803	354	עיריית עכו
	99	1,260	497	עיריית עכו
	109	2,097	383	עיריית עכו
	157	7,908	965	עיריית עכו
	169	3,797	39	עיריית עכו
18017	178	4,526	1,860	עיריית עכו
	39	2,399	660	עיריית עכו

ע"ר 1943, תוס' ו, עמ' 32.

ילקוט הפרסומים 9977, ה' בכסלו התשפ"ב, 9.11.2021

1248  
משרד המשפטים  
09/11/21  
12:55

**הודעה על כוונה לרכוש זכויות בקרקע ולקנות חזקה בקרקע שסעיף 5א לפקודה לא חל לגביה**

לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943

פרויקט: מותחם "חנה וסע" שפירים

1. בתוקף סמכותי לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943 (להלן - הפקודה), אני מודיעה כי הקרקע המתוארת בסעיף 6 להלן (להלן - הקרקע) דרושה לצורך ציבורי שהוא זרך או צורך הנובע ממנו או כרוך בו לפי סעיף 22א לפקודה (להלן - מטרת הרכישה), באופן דהוף, וזאת מנימוקים אלה: הקרקע דרושה לשימוש כחניון זמני, בהתאם לצו התכנון והבנייה (פטור מהיתר ומתכנית להקמת חניון זמני לצורך ביצוע עבודות להרחבת חניון "חנה וסע" שפירים) (הוואת שעה) (תיקון), התשפ"א-2021. החניון הזמני משתמש חניון "חנה וסע" שפירים כזמן ביצוע העבודות להרחבת חניון החנה וסע, באופן שיצמצם את הפגיעה בפעילות החניון ויקצר את לוח הזמנים לביצוע העבודות; לנוכח החריפות בביצוע עבודות הרחבת חניון "חנה וסע" קיימת דחיפות בביצוע הרכישה.

לפיכך שרת התחבורה והבטיחות בדרכים מתכוונת לרכוש, בהתאם לפקודה, את זכויות החזקה והשימוש בקרקע, לתקופה של שנתיים נוספות.

2. התקופה לתחילת ביצוע מטרת הרכישה המפורטת בסעיף 1 לעיל היא עד 8 שנים ממועד פרסום הודעה זו ברשומות.

3. ככוונת שרת התחבורה והבטיחות בדרכים לקנות חזקה בקרקע האמורה, ועל כל אדם שיש לו חזקה בקרקע האמורה למסור את חזקתו בה בתוך 72 ימים מיום פרסום הודעה זו ברשומות.

4. בעל הקרקע או בעל זכות או טובת הנאה אחרת בה (להלן - בעל זכות בקרקע), המבקש להשמיע את טענותיו נגד רכישת הזכויות בקרקע זכאי, לפי הנראות סעיף 5א לפקודה ותקנות הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור) (שימוע בפני הוועדה המייעצת), התשע"א-2010 (להלן - התקנות), לשלוח את טענותיו בכתב כנגד הרכישה לוועדה המייעצת (כהגדרתה בסעיף 2א לפקודה (להלן - הוועדה המייעצת), בתוך 60 ימים ממועד פרסומה של הודעה זו ברשומות (להלן - כתב ההתנגדות) או להודיע בכתב ההתנגדות, בתוך פרק הזמן האמור, כי הוא מבקש להשמיע את טענותיו בעל פה לפני הוועדה המייעצת; יושב ראש הוועדה המייעצת יחליט בעניין ויודיע לו על האופן שבו יטען את טענותיו והמועד לכך. יש לשלוח את כתב ההתנגדות ליושב ראש הוועדה המייעצת, שי קדם, בכתובת: רני בנק ישראל 5, בנין גנרי, מגהל תשתיות, קומה 5, ירושלים.

5. שרת התחבורה והבטיחות בדרכים מוכנה לשאת ולתת בדבר רכישת הזכות הנדרשת בקרקע; לפי הפקודה והחוק לתיקון דיני הרכישה לצורכי ציבור, התשכ"ד-1964; בעל זכות בקרקע רשאי לדרוש פיצוי בשל רכישת הזכות וזאת כנגד מסירת התנקה בה, הנובע פיצויים בגין זכות או טובת הנאה כלשהן בקרקע, ישלח בתוך 60 ימים אל יושב ראש הוועדה המייעצת בכתובת המפורטת בסעיף 4 לעיל את טענותיו בצירוף מסמכים להוכחת זכותו בקרקע.

6. תיאור הקרקע -

חטיבת קרקע כיישובים המפורטים להלן, המנוחה בגרשים והחלקות האלה:

יישוב	שטח חלקה רשום בג"ד	שטח חלקה רשום בג"ד	גוש
מועצה אזורית עמק לוד	15,927	24,401	65
	9,833	75,747	69
	528	528	71
מועצה אזורית עמק לוד	1,991	4,311	25
	440	26,513	52
מועצה אזורית עמק לוד	227	1,512	23
		5,612	24
		13,499	26
	109	895	45

- 1. ע"ר 1943, תוס' 1, עמ' 32.
- 2. ק"ת התשפ"א, עמ' 3434.
- 3. ק"ת התשע"א, עמ' 404.
- 4. ס"ח התשכ"ד, עמ' 122.

ילקוט הפרסומים 9977, ה' בכסלו התשפ"ב, 9.11.2021

1250  
משרד המשפטים  
09/11/21  
12:55

גוש	חלקה	שטח חלקה רשום במ"ד	שטח לרכישת זכויות החזקה והשימוש במ"ד	יישוב
6256	23	1,512	227	מועצה אזורית עמק לוד
	24	5,612		
	26	13,499		
	45	895	109	
	50	58,674	2,122	
6257	54	11,681	6,475	מועצה אזורית עמק לוד
	1	1,917	1,917	
	126	28,655	1,707	
6258	130	651	504	מועצה אזורית עמק לוד
	66	26,167	646	
	73	4,495	225	
	78	2,518		
	87	6,619	249	

- חטיבת הקרקע האמורה נטומנת בתשריט רכישה מס' חי/11 המופקד במשרדי חברת כביש תוצה ישראל בע"מ, רח' הרוקמים 26, בניין D, חולון.  
כ"ו בחשוון התשפ"ב (1 בנובמבר 2021)  
(המ 5-3)

מרב מיבאלי  
שרת התחבורה והבטיחות בדרכים

**הודעה על ביגוס אסיפה סופית בדבר טוים הליך פירוק מרצון לפי חוק החברות, התשנ"ט-1999**

שם חברת	פ/ח	מועד האסיפה הכללית בדבר טוים הפירוק	שעת האסיפה הכללית	מקום כינוס האסיפה הכללית (כתובת, אצל)	שם הנאמן
א.פ.בי.סי.קויסט בי.אי בע"מ	514869569	20/12/2021	19:00	אצל מר טל פרנקל בכתובת הורדים 18 יהוד-מונטון	עו"ד מתן קרן
רושה פרוטשיונל מדיה בע"מ	512585498	21/12/2021	10:00	אצל במשרדי החברה בכתובת: המרגנית 61 רמת גן	עופר רושה
אקשן אייטמס בע"מ	514072099	21/12/2021	10:00	אצל במשרדי החברה בכתובת מנדרינה 8 קיסריה	יריב בן יהודה
אלטנט בע"מ	511643447	21/12/2021	10:00	אצל במשרדי החברה בכתובת מסקין 7 פ"ת	אליהו מורחי
יעדים - מרמנת בע"מ	515673309	19/12/2021	14:00	אצל במשרדי החברה בכתובת המלאכה 3 ת"א	תוכל בן עזרא
מאי בינלאומי פיתוח תעשיות י.פ. בע"מ	513593529	16/12/2021	09:30	אצל במשרד עוה"ד דוד פירנק בכתובת הברזל 31 ת"א	עו"ד דוד פרנק
כמו בבית - אוכל ביתי בע"מ	513972950	15/12/2021	08:00	אצל הנאמן גיל מטרגי בכתובת העמל 3 רמת השרון	גיל מטרגי
קראן שופיקוס בע"מ	516096716	20/12/2021	12:00	אצל הנאמן עו"ד תאמי תלחמי בכתובת המגינים 58 חיפה	עו"ד תאמי תלחמי

ילקוט הפרסומים 9977, דד בכסלו התשפ"ב, 9.11.2021

ISSN 0334-3030  
1252  
תעודת הייבוס  
מס' 448  
תאריך: 09/11/21  
12:55

נספח 2 :

החלטת המשיבה 1 מיום 03.05.2022

(עמודים 29 עד 30)



**ZINGER DANA & Co.  
LAW FIRM**

**זינגר דנה ושות'  
משורד עורכי דין**

27 Keren Hayesod St.  
Jerusalem  
Phone 02-6220998  
Fax 02-6220999  
jer@zinger-law.co.il

רח' קרן היסוד 27  
ירושלים  
טלפון  
פקסימיליה

7 Metsada St.  
B.S.R. 4  
Bnei-Brak  
Phone 02-6220985  
Fax 02-6220979  
ttv@zinger-law.co.il

רח' מצדה 7  
ב.ס.ר. 4  
בני ברק  
טלפון  
פקסימיליה

Shalom Zinger, Adv.  
Sarit Dana, Adv.  
Eyal Gur, Adv.  
Gilat Eyal, Adv.  
Shani Singer, Adv.  
Yaniv Sapir, Adv.  
Neta Arbib Ben-Gal, Adv.  
Tal Tsafir, Adv.  
Adj Stein, Adv.  
Sharon Roberts, Adv.

שלום זינגר, עו"ד  
שרית דנה, עו"ד  
איל גור, עו"ד  
גילת איל, עו"ד  
שני זינגר, עו"ד  
יניב ספיר, עו"ד  
נטע ארביב בן-גל, עו"ד  
טל צפיר, עו"ד  
עדי שטיין, עו"ד  
שרון הברטס, עו"ד

Dr. Gadi Rubin, Adv.  
Ahaz Ben-Ari, Adv.  
Kobi Ivatsin, Adv.  
Andrew Vereshagin, Adv.

ד"ר גדי רובין, עו"ד  
אחז בן ארי, עו"ד  
קובי איבצן, עו"ד  
אנדריי ורשגין, עו"ד

03 במאי 2022

לכבוד

עו"ד אושרי עמר

ח.נ.

**גוש 10419 חלקה 19 – פיצוי הבעלים של המקרקעין הסמוכים**

סימוכין: של עמר חנני ושות' מיום 22.12.2021, מיום 10.01.2022 ומיום 03.05.2022  
שלנו אל עמר חנני ושות': מיום 02.01.2022 ומיום 12.01.2022

1. התבקשו להתייחס לאפשרות פיצוי הבעלים של המקרקעין הידועים כגוש 12581 חלקה 36 (להלן: "המקרקעין הסמוכים") אשר גובלים במקרקעין הידועים כגוש 10419 חלקה 19 (להלן: "המקרקעין"). כידוע, ביחס למקרקעין פורסמה הודעת הפקעה פקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943 (להלן: "הפקודה"). ההפקעה נדרשת לצורך ביצוע פרויקט המטרונית עכו, DP1.
2. במסגרת התכתובת שבסימוכין דחינו את דרישת מרשכם לפיצוי מכוח הפקודה, ובכלל זה גם את הטענה בדבר זכות הבעלות במקרקעין. לאחר דחיית הדרישה ביום 03.05.2022 פניתם בבקשה נוספת ושוב ביקשתם להתייחס לטענות הבעלות במקרקעין. נטען בפניה זו, שוב, כי הבעלות מקורה ב- "זיקת הנאה בת עשרות רבות של שנים במקרקעין אלה" או שהיא יתולדה, בין היתר, של דרישת הוועדה המקומית לתכנון ובניה כתנאי לקבלת היתר הבניה ההיסטורי למבנה המסחרי".  
על כן, בחנו שוב את כל המידע שהועבר לנו.
3. ראשית, בהתאם לנסח טאבו של המקרקעין, זכות הבעלות בהם שייכת לקרן הקיימת לישראל:

**בעלויות**

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
147/2020/3 לשכת פרלוציה	17/03/2020	חלוקה	קרן קיימת לישראל
			החלק בנסח בשלמה

4. עוד עולה מהנסח, כי ביום 15.11.2021 נרשמה ביחס למקרקעין הערה על הפקעה לטובת משרד התחבורה. כך שהתשובה לשאלת הבעלות במקרקעין היא ברורה וחד-משמעית.
5. שנית, מצורפים המסמכים (5 עמודים) שהועברו על-ידי ב"כ הבעלים של המקרקעין הסמוכים, ושעליהם, כך נראה, מתבססת טענת הזכות. גם לאחר עיון מעמיק נוסף במסמכים אלה לא מצאנו שיש בהם בסיס כלשהו הן לעצם הטענה, כי מתן היתר הבניה הותנה בהקמת חניות דווקא במקרקעין (להבדיל מהמקרקעין הסמוכים אשר בקשר אליהם התבקש היתר הבניה), והן ובפרט – לטענת הזכות שנולדה לכאורה מכוח אותה התניה.
6. ככל שכוונת הפונה היא למכתב מהנדס עיריית קרית ביאליק מיום 04.03.1992, אז בוודאי שאין ולו ראשית ממה שנטען על-ידי ב"כ הפונה. לשון המכתב היא, כדלקמן:

המבקש : חב' פלג בע"מ  
 חב' חבס להשקעות בע"מ  
 המקום : דרך עכו/שד' חו

נספת לתנאי רישון

יש לסלול חניה בכל השטח המערבי של המגרש (בין תבנית וכביש חיפה עכו).  
 העבודה תבוצע בהתאם לתנחיות מהנדס העיר.

7. אמנם, עולה מהמכתב דרישת המהנדס כי כתנאי למתן רישון יש לסלול חניה בכל השטח המערבי של המגרש. אולם מצד אחד, לא ברור בכלל האם מדובר בשטח הרלוונטי להפקעת המקרקעין, ומצד שני ברור שדרישת המהנדס מוגבלת לגבול המגרש בלבד. הדבר סותר את טענות בעל המקרקעין הסמוכים.
8. הלכך, גם לאחר בחינה חוזרת של הטענות והמסמכים, אנו נשארים בעמדה המקורית, לפיה אין לבעל המקרקעין הסמוכים זכות לקבל פיצוי מכוח הפקודה בשל הפקעת המקרקעין.

~~בברכה ובב"ת,  
 אנדריי הרעצ'נין, ע"ד~~



נספח 3 :

נסח רישום מקרקעין

(עמודים 32 עד 33)





03/07/2022  
ד' תמוז תשפ"ב  
שעה: 13:03

תאריך

2101

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין  
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS  
ساحة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים  
وزارة العدل 1  
MINISTRY OF JUSTICE

252182 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין חיפה  
העתק רישום מפנקס הזכויות  
גוש: 12581 חלקה: 36

הנכס נוצר ע"י מסר:	8335/2004	תיום:	14/03/2004	סוג מסר:	פראלציה רצונית
--------------------	-----------	-------	------------	----------	----------------

תיאור הנכס

רשומות	שטח במ"ר	2,033.00	עריית קריית בשליק
--------	----------	----------	-------------------

המספרים הישנים של החלקה

12581/1

בעלויות

מס' מסר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	מס' זיהוי	החלק בנכס
8335/2004/14	14/03/2004	פיצול	קרן קיימת לישראל		בשלמות

חכירות

מס' מסר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי
13257/2009/1	19/03/2009	העברת שכירות	ביג מול בע"מ	חברה	513462283
				החלק בזכות	
				בשלמות	
		רמת חכירה ראשית	בתאג' מסר מקורי		תאריך סיום
			16060/2007/1		09/02/2030
			קיימת הגבלה בהעברה	קיימת הגבלה בירשה	החלק בנכס
				בשלמות	
על כל הבעלים					

משכנתאות

מס' מסר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
58049/2013/1	01/12/2013	משכנתה	בנק הפועלים בע"מ	חברה	520000118
		דרגה	סכום		החלק בנכס
		שניה	4,400,000 ₪		בשלמות
על כל החוכרים					



03/07/2022 תאריך  
ד"ר תמוז תשפ"ב  
שעה: 13:03

הרשמת לרישום והסדר זכויות מקרקעין  
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS  
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים  
وزارة العدل  
MINISTRY OF JUSTICE



252182 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: חיפה  
העתק רישום מפנקס הזכויות  
גוש: 12581 חלקה: 36

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעל המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
62089/2013/1	24/12/2013	משכנתה	בנק הפועלים בע"מ	חברה	520000118
		דרגה	סכום		החלק בנסח
		שניה	ללא הגבלת סכום		בשלמות
על כל החוזרים					

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה



נספח 4 :

אסמכתאות בדבר הקמת החניות כתנאי  
למתן ההיתר

(עמודים 35 עד 38)



400/82

12.12.82

למנכ"ל  
ה.ה.ל. לתקשורת בי"מ  
ת.ד. 1006  
קריית הממשלה.

א.ד.א.

הודעה על פיקוד המרכז 10419 ופיקוד 2 אזור המפקדה עתידה להימחק.

אנני לתפטר מן הארדה במסגרת 387 סיוע 28.12.82 תחילתה

לפני מרשם.

אשרתי קודמי פיקוד המרכז המצטרף תוכנית הפיקוד להודעה על  
מסגרת המטה והמחלקות פיקוד אזורי ארץ יקבעו את גודל והרכיבים הפיקודיים  
לחזית המטה לחזית סדוג אודות.

למרות זאת פיקוד המרכז המצטרף ימשיך לכהן כפי שהוא.

הודעה המסוימת בהמשך תישלל במקרה לחזית המטה תוכנית המפקדה על  
הפיקוד קיימת בישראל, משרתה ימשיך לפעול תכנון (ט.ה.י.).

מבצע 78.

~~מנכ"ל  
ה.ה.ל. לתקשורת בי"מ~~

המפקד  
אודות י. א. סגן  
מ.ה. המפקדה 57 א  
קריית הממשלה.

מ/מ



עיריית קריית ביאליק  
אגף התודעה - מערך מנהל האזרחי

כ"ט באדר א' תשנ"ב  
4 במרס 1992  
מספר: 784-1-1-784

המבקש : חב' פלג בע"מ  
חב' חבס להשקעות בע"מ

תפקיד : דוד עכו/שר' חן

נספח לתנאי רשיון

יש לסלול חנייה בכל השטח המערבי של המגרש (בין חבנין וכביש חיפה עכו).

תעבידה תבוצע בהתאם להנחיות מהנדס העיר.

  
מנהל האזרחי

ה מ ב ק ש

קריית ביאליק 27000, ת.ד. 27000, טל. 04-7243211



עדיית קרקית בישראל

אגף התכנון - משרד מתנסח הווע

י"ט באלול תשנ"ג  
5 בספטמבר 1993  
מספרנו: בנין-207

400/82

לכבוד  
מר אריה שטסל  
ועדה לבנין ערים  
רמי הגדוד העברי 4  
פרשת מוצקין

א.ד.נ.

הנדון: הוספת בניה לקלאבסטרקט "צבר"

עם קבלת מכתב ההתחייבות מטעם מנכ"ל קואופ. צפון  
בדבר שלילת החנייה בשד' חן 9, אין לנו התנגדות  
להוצאת רשיון בניה.



לכבוד רב

אונג' ס. גליסברג  
מתנסח העיר

משרד התכנון והבניה  
קומה  
12-109-1993  
בתקבל . . . . .

העתק: מר דני זיק, ראש העיר  
לוטת: מכתב מנכ"ל קואופ. צפון

קריית השרון 70000, ת.ד. 119, סל. 71-0021, סקט. 113-124-00

בתשובה סג' למוקד

400/82

כתובת המשרד:  
מגדוד הנגרי 4  
קרית מוצקין 28114 ת.ד. 216  
טל: 8715291, 04-8708117  
פקס: 04-8710655

תאריך: 11/08/2009

הכרזת הנימוקים להתנגדות של הוועדה לפרוייקט רישוי עסק לבית העסק ע.ר. שיווק ישרי בע"מ ברח' שד' חן 3 סניף ביאליק

הנימוקים של הוועדה להתנגדות לפרוייקט רישוי עסק לבית העסק ע.ר. שיווק ישרי בע"מ ברח' שד' חן 3 קרית ביאליק בגוש 12581 חלקה 36 הינם כפי שפורט להלן:

1. בית העסק נמצא במבנה שכמות החניות הכוללת הנדרשת עמ"ת ב.ע. ק/349 ות.ב.ע. ק/298 היא 110 חניות פרטיות ו- 6 חניות תפעוליות. בפועל קיימות כ- 47 חניות פרטיות ו- 2 חניות תפעוליות.
2. בית העסק האמור מהווה כ- 55% מסה"כ שטח המבנה, לכן נגזר מהתבונות חז"ל כי לבית העסק נדרשים 61 חניות פרטיות ו- 3 חניות תפעוליות.
3. מהאמור עולה, כי בכתב יש תוסף ניכר במקומות הנ"ל.
4. התכנית לצורך רישוי עסק שונה לחלוטין מתכנית החיתוך. בתכנית זו שטחים עיקריים נוספים אשר הינם ללא חיתוך.

בכבוד רב,  
מיכאל בן ימיני  
הנכנס על בניית

הנתקים:  
יוחנן בר זיו- מתמסר עיריית קרית ביאליק  
ש ענת פרץ- יועצת משפטית - עיריית קרית ביאליק  
מוניק פיירברג- מנהלת מחלקת רישוי עסקים, - עיריית קרית ביאליק

שעות קבלת קהל: בימים א' ו-ב' בין השעות 8.00 - 11.00 לפני הצהריים  
בימים ד' ו-ה' בין השעות 14.00 - 16.00 אחרי הצהריים  
אתר הועדה: [www.yadik.gov.il](http://www.yadik.gov.il)

נספח 5 :

דרישה לסילוק יד

(עמודים 40 עד 41)



4/1001

חטיבת פיתוח  
תהליך לסלילת דרך

י"ד/כסלו/תשפ"ב  
18 נובמבר 2021

הודעה בדבר תפיסת החזקה בקרקע – פקודת הקרקעות

לכבוד:

ניסים לרוב

שדות ח"ן 1

קריית ביאליק

א.ג.נ.

הנדון: **מטרונית עכו – DP1**

גוש 10419 חלקה 19

בהתאם להוראות החוק לתיקון פקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור) (מס' 3) התשי"ע-2010 (להלן: "החוק לתיקון פקודת הקרקעות") ובהתאם להוראות פקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943 (כפי שתוקנה בתיקון מס' 3 – להלן: "פקודת הקרקעות"), הנו מתכבדים להודיעכם בזה כדלקמן:

בהתאם להודעה על רכישת קרקע לצורכי ציבור ותפיסת החזקה בה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות אשר פורסמה ב.מ. 9977 ביום 9/11/21 (להלן: "הודעת הרכישה") ובהתאם לתוכניות 201-0224923, ג/8287, ג/18350 ותכניות נוספות, יועדה והופקעה לצורכי ציבור והוקנתה למדינת ישראל, הקרקע הידועה כגוש: 10419 חלקה: 19, או חלק הימנה, כמפורט בהודעות הרכישה.



- לפיכך ובהתאם להוראות פקודת הקרקעות ומתוקף תפקידה וסמכויותיה, מתכבדת בזה נתיבי ישראל, החברה הלאומית לתשתיות ותחבורה בע"מ (להלן: "החברה" או "נתיבי ישראל") להודיעכם על כוונתה לתפוס חזקה בלעדית בקרקע האמורה בלא צו שיפוטי בחלוף 60 ימים מיום הודעה זו.
- לאור האמור, הנכם מתבקשים בזה לסלק את ידכם מהקרקע ולפנות ממנה כל חפץ ואדם וזאת לא יאוחר מחלוף 60 יום מיום הודעה זו.
- הנכם מוזמנים בזה להופיע בקרקע ביום 3/1/2022 בשעה 14:30, לשם עריכת פרוטוקול תיעוד מצב מחוברים קיים ומסירת האות, כנדרש לתוכנית וכוונתכם בקרקע ותאום הפעולות לשם תפיסת הקרקע במועד האמור, ולצורך קביעת הפיצוי לו הנכם זכאים, בכפוף לכל דין.
- במידה ולא תפעלו כנדרש לעיל, ותפוס החברה את החזקה הבלעדית בקרקע ותסלק ותפנה ממנה כל חפץ ואדם, הכל לשם תפיסת החזקה הבלעדית בקרקע, לצד חיובכם בכל נזק, הפסד והוצאה שיוטמו לחברה כמנועל יוצא מכת.
- הטוען זכויות או טובת הנאה בקרקע, מתבקש בזה לשלוח את דרישותיו וטענותיו, לכתובת הרשומה מטה, בצירוף ראיות להוכחות הפיצויים הנדרשים על-ידו ובצירוף ראיות לשם הוכחת זכויותיו בקרקע.
- במועד תפיסת החזקה בקרקע המופקעת, יערך פרוטוקול (ככל שלא נערך קודם לכן), בדבר פרטי המחברים לקרקע, לצד הצבת שילוט בדבר קניית החזקה בקרקע ותפיסת החזקה הבלעדית בה ע"י החברה.





**חטיבת פיתוח**  
**מדיניות לסלילת דרך**

**7. תמריץ פיננסי מותנה**

בעל זכויות אשר יפנה את הקרקע בהתאם להוראות והנחיות החברה וימסור את החזקה בה לידי מדינת ישראל ו/או לחברה ו/או מי מטעמה כשהיא נקיה מכל חפץ ואדם וזאת **לא יאוחר מיום 1/2/2022**, כי אז לפני משורת הדין, ישולם לו תמריץ - תוספת פיננסיים (אשר יהיו חלק בלתי נפרד מהפיננסיים) בסכום השווה לשיעור של 15% מסכום הפיצויים המוצעים שאינם שנויים במחלוקת.

יובהר ויודגש כי אין באמור בסעיף זה כדי להקנות זכות ו/או עילת תביעה כלשהי למאן שהוא כנגד החברה, אלא אם כן פעל במדויק בהתאם להנחיותיה ובאמור בסעיף זה ככתבו וכלשונו ולא קיבל את הפיצוי כאמור.

**8. תמריץ ויתור תביעות מותנה**

בעל זכויות אשר יחתום על כתב סילוק ויתור ושיפוי מלא וכתבו וכלשונו וללא תיקונים והערות בנוסח שיצורף להצעה לפיצוי התשלום, שתשלח בעתיד, כי אז לפני משורת הדין, תשולם לו תוספת פיננסיים (אשר יהיו חלק בלתי נפרד מהפיננסיים) בסכום השווה לשיעור של 10% מסכום הפיצויים המוצעים אשר אינם שנויים במחלוקת (לא כולל תמריץ עפ"י סעיף 7 לעיל) בגין חתימתו על כתב הסילוק והיתור והשיפוי וכתבו וכלשונו בנוסח שיצורף להודעת ההצעה לפיצוי.

יובהר ויודגש כי אין באמור בסעיף זה כדי להקנות זכות ו/או עילת תביעה כלשהי למאן שהוא כנגד החברה, אלא אם כן חתם על כתב היתור והשיפוי ככתבו וכלשונו ופעל במדויק בהתאם לאמור בסעיף זה ככתבו וכלשונו ולא קיבל את הפיצוי כאמור.

9. בעל זכויות המעוניין למסור במועד האמור את החזקה בקרקע המופקעת, לצד תשלום תמריץ פיננסי בגין כך, יודיע על כך לראש צוות ההפקעות לא יאוחר מהמועד הקבוע לתפיסת החזקה בקרקע.

10. בעל זכויות במקרקעין אשר יבחר להגיש תביעה/השגה/ערר או כל הליך משפטי אחר במסגרת המחלוקת בדבר סכום הפיצויים, כי אז יקוזזו מסכומי הפיצויים שייפסקו לטובתו במסגרת ההליכים האמורים, כל מסכומים אשר שולמו לבעל הזכויות במקרקעין, לרבות בגין פיצויים, תמריצי פיננסי וכל סכום אחר בהתאם.

11. המעוניין כי הפיצויים המוצעים ושאינם שנויים במחלוקת יהיו סילוק מלא וסופי של כל דרישותיו, כאמור לעיל, לצד קבלת תמריץ ויתור תביעות בגין כך, יפעל כאמור לעיל ויחתום על כתב היתור והשיפוי בתוך 90 יום מיום הודעת ההצעה לפיצוי.

12. להוזהר ידוע, כי בהתאם להוראות סעיף 8 (ג) לפקודת הקרקעות, סכסוך על גובה הפיצויים שיש לשלם או הגשת תביעה לפיצויים לא יהיו עילה לעיכוב הכניסה לקרקע או לעיכוב קניית החזקה בה, ואולם המעוניין למנוע את קניית החזקה בקרקע ותפיסתה כאמור, יהא עליו לפנות לבית המשפט המוסמך, הרשאי ליתן צו אם מצא כי נפל פגם בקיום הוראות פקודת הקרקעות.

1. בדבר פרטים נוספים, ניתן יהיה לפנות אל: יועצי ההפקעות, מר אלי סלומון 052-9460174.

מוטי פרימן 052-3405839 | טלפון משרדי: 08-9418621

בכבוד רב,

נתיבי ישראל – החברה הלאומית לתשתיות בע"מ  
אגף מקרקעין



נספח 6 :

פניית העוררת מיום 20.12.2021

(עמודים 43 עד 44)



500/5



עמר חנני, משרד עורכי דין (נוטריון רחוב הלל יפה 11, בניין קורן (קומות 7-9) חדרה | טלפון: 073-2655555; פקס: 04-6247924 | Tel: +972-73-2655555; Fax: 04-6247924  
Amar Hanani Law firm & Notary, Hill Yafe 11 st' Hadera, (floors 7-9)

Eliyahu amar, Adv, Mediator & Notary.  
Rotem Hanani, Adv.  
Riki amar, Adv & Mediator.  
Oshri Amar, Adv  
Meirav Ohayun Hay, Adv.  
Lior Fabrikant, Adv.  
Sivan Harush Kauffman, Adv & Notary  
Ortal Mozafi, Adv.  
Mor Cohen, Adv.  
Linoy Has, Adv.  
Mor Cohen shani, Adv.  
Roni Oren, Adv.  
Nofar Tanzman, Adv.  
Yakir Harari, Adv.  
Stanislav Davidov, Adv.

אליהו עמר, ע"ד, מגשר ונוטריון  
רותם חנני, ע"ד  
ריקי עמר, ע"ד ומגשרת  
אושרי עמר, ע"ד  
מירב אהרון חי, ע"ד  
ליאור פבריקנט, ע"ד  
סיון הרוש קאופמן, ע"ד ונוטריון  
אורטל מוצפי, ע"ד  
מור כהן, ע"ד  
לינוי הס, ע"ד  
מור כהן שני, ע"ד  
רוני אורן, ע"ד  
נופר טנצמן, ע"ד  
יקיר הררי, ע"ד  
סטניסלב דוידוב, ע"ד

20 דצמבר 2021  
ט"ז טבת תשפ"ב



- מבלי לגרוע בזכויות -

לכבוד,  
מר יוסי סלומון ומר מוטי פרידמן, יועצי הפקעות  
נתיבי ישראל- החברה הלאומית לתשתיות בע"מ- אגף מקרקעין  
יהדות קנדה 29 ת.ד. 1021  
אור יהודה מיקוד 60371

באמצעות: דואר רשום ופקס: 03-6340000  
2 דפים כולל דף זה

מס. פ: 1/1819

א.נ.

הנדון: תגובה להודעה בדבר תפיסת החזקה בקרקע- פקודת הקרקעות מטרונית עכו- DP1 גוש 10419 חלקה

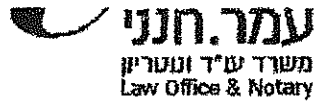
19

סימוכין: מכתבתכם מיום 18.11.2021

מרשי, מר לזרוב ניסים, בעל הזכויות בחלקה שבנדון סמך ידי לחשיב למכתבכם אשר בסימוכין בדברים אשר כדלקמן:

1. מרשי הינו בעל הזכויות הרשומות במקרקעין השוכנים בשדרות חי'ן 1 בקריית ביאליק הידועים כגוש 12581 חלקה 36 (להלן: "המקרקעין"). על המקרקעין בנוי מזה עשרות רבות של שנים מרכז מסחרי בשם "ביג מול" (להלן: "המרכז המסחרי"). המקרקעין דלעיל גובלים עם חלק מן המקרקעין לגביהם נשלחה הודעה בדבר הפקעה הידועים כגוש 10419 חלקה 19 (להלן: "המקרקעין המופקעים").

2. אפתח ואציין, כי מרשי הינו בעל זכויות קנייניות במקרקעין המופקעים וזאת מתוקף זיקת הנאה בת עשרות רבות של שנים במקרקעין אלה.



עמר חנני, משרד עורכי דין ונוטריון רחוב הלל יפה 11, בגין קורן (קומות 7-9) חדרת 3820320 | טלפון: 073-2655555; פקס: 04-6247924  
Amar Hanani Law firm & Notary, Hill Yafe 11 st` Haderz, (floors 7-9) | Tel: +972-73-2655555; Fax: 04-6247924

3. לא זו בלבד, שכן המקרקעין המופקעים משמשים מזה כ- 40 שנה כחניה המשרתת את המרכז המסחרי. זכויות מרשי במקרקעין המופקעים כאמור לעיל הינם תולדה, בין היתר, של דרישת הוועדה המקומית לתכנון ובניה כתנאי לקבלת היתר הבניה ההיסטורי למבנה המסחרי.
4. אוסיף, כי מרשי סלל את החניה במקרקעין המופקעים על חשבונו וסמך ידיו על החלטותיה של הוועדה לתכנון ולבניה וכן על חזקת השנים המקימה לו זכויות קנייניות במקרקעין המופקעים.
5. בנסיבות אלה, ברי כולי עלמא, כי ההפקעה המיועדת תפגע במקרקעין ובמבנה המסחרי פגיעה אנושה. לפגיעה זו נפקויות לא אך על שווי המקרקעין אלא גם על תוקפו של היתר הבניה שניתן להקמתו של המכרז המסחרי בכפוף להכשרתו ולקיומן של החניות במקרקעין המופקעים.
6. מרשי בוחן בימים אלו מינוי שמאי מטעמו אשר יעריך את מלוא הנזקים נשוא ההפקעה וזאת מבלי לגרוע מעמדת מרשי על פיה האחרון ידרוש מתן פתרון חניה חלופי למבנה המסחרי על דרך הגדלת/הרחבת החניה הנתת קרקעית המשרתת כיום את המרכז המסחרי וזאת על חשבון הגוף המפקיע.
7. נוכח האמור לעיל, אבקשכם להודיעני בחוזר דבר היקף הפיצוי ומהותו בגין הפקעת מקרקעי מרשי כתנאי ובטרם יפנה מרשי את המקרקעין המופקעים.
8. אין במכתבי זה ו/או בשלא נאמר בו כדי לגרוע ו/או לפגוע במי מטענות מרשי ו/או מחסעדים העומדים לזכותו. כל עוד לא ירשם אחרת, יעוכבו המועדים הקבועים לפניית מרשי לערכאות לצורך מיצוי זכויותיו וזאת עד לתום חליכי ההדברות בין הצדדים.

בברכה,  
אנשי עמר חנני

נספח 7 :

תשובת המשיבה מיום 02.01.2022

(עמודים 46 עד 46)



61001

ZINGER DANA & Co.  
LAW FIRM

רח' קרן היםוד 27  
ירושלים 9448818  
Phone 02-6220900  
Fax 02-6220999  
jdz@zinger-law.co.il

רח' מצדה 7  
ב.ט.ר. 4  
בני ברק 512612  
Phone 02-6220985  
Fax 02-6220979  
lth@zinger-law.co.il

02 בינואר 2022  
כ"ט בטבת תשפ"ב

זינגר דנה ושות'  
משרד עורכי דין

Shalom Zinger, Adv.  
Sari Dana, Adv.  
Eyal Gur, Adv.  
Gilut Eyal, Adv.  
Sharon Zinger, Adv.  
Yael Sapir, Adv.  
Neta Avnir Ben-Gal, Adv.  
Tal Tsafir, Adv.  
Adi Steinh, Adv.  
Sharon Roberts, Adv.

Dr. Gadl Rubin, Adv.  
Ahar Ben-Ari, Adv.  
Kobi Hersh, Adv.  
Andrew Varoshagin, Adv.

שלום זינגר, ע"ד  
שרית דנה, ע"ד  
איל גור, ע"ד  
גילת עיאל, ע"ד  
טלי זינגר, ע"ד  
יניב ספיר, ע"ד  
נטה אביב בן-גל, ע"ד  
טל צפיר, ע"ד  
עדי שטיין, ע"ד  
שרון רוברטס, ע"ד

ד"ר גדי רובין, ע"ד  
אהרן בן ארי, ע"ד  
קובי הרש, ע"ד  
אנדריי ורושאגין, ע"ד

לכבוד

עו"ד אושרי עצר

ח.ג.

גוש 10419 חלקה 19 – מענה ראשוני

סימוכין: שלכם מיום 22.12.2021

בשם מרשתנו, חברת "נתיבי ישראל בע"מ" (להלן: "נת"י"), הרינו להשיב לפנייתכם שבסימוכין, כולקמן:

1. בפנייתכם דרשתם מנת"י לחודיע על יוזיקף הפיצוי ומחורתו בגין הפקעת מקרקעי מרשי כוננאי וטרם יפנה מרשי את המקרקעין המופקעים" וזאת בגין הפקעת מקרקעין הידועים כגוש 10419 חלקה 19.

2. טרם נשיב לגוף זרישתכם, נבקש להמציא ללא דיחוי את כל האסמכתאות המבססות את הזכויות הנטענות של מרשכם במקרקעין, לרבות אלה המפורטות בסעיף 3 למכתבכם. ככל שהמסמכים לא יונקבלו בתוך 7 ימים ממועד מכתבנו זה, נראה בכך הצהרתכם שהם לא קיימים.

~~בבית דין ובבי"ח,  
אנדר דנה ושות' ע"ד~~



נספח 8 :

פניית העוררת מיום 09.01.2022

(עמודים 48 עד 49)



71007



עמר חנני, משרד עורכי דין ונטריון רחוב הלל יפה 11, בניין קורן (קומות 7-9) חדרת 3820320 | טלפון: 073-2655555; פקס: 04-6247924  
Amar Hanani Law firm & Notary, Hlil Yafe 11 st. Hadera, (floors 7-9) | Tel: +972-73-2655555; Fax: 04-6247924

Eliyahu amar, Adv, Mediator & Notary.  
Rotem Hanani, Adv.  
Riki amar, Adv & Mediator.  
Oshri Amar, Adv  
Meirav Ohayun Hay, Adv.  
Lior Fabrikant, Adv.  
Sivan Harush Kauffman, Adv & Notary  
Ortal Mozafi, Adv.  
Mor Cohen, Adv.  
Linoy Has, Adv.  
Mor Cohen shani, Adv.  
Roni Oren, Adv.  
Nofar Tanzman, Adv.  
Yakir Harari, Adv.  
Stanislav Davidov, Adv.

אליהו עמר, ע"ד, מגשר ונטריון  
רותם חנני, ע"ד  
ריקי עמר, ע"ד ומגשרת  
אושרי עמר, ע"ד  
מירב אהרון חי, ע"ד  
ליאור פבריקנט, ע"ד  
סיון הרוש קאופמן, ע"ד ונטריון  
אורטל מוצפני, ע"ד  
מור כהן, ע"ד  
לינוי הס, ע"ד  
מור כהן שני, ע"ד  
רוני אורן, ע"ד  
נופר טנצמן, ע"ד  
יקיר הררי, ע"ד  
סטניסלב דוידוב, ע"ד

09 ינואר 2022  
ז' שבט תשפ"ב

- מבלי לגרוע בזכויות -

באמצעות: פקס: 02-6220929  
7 דפים כולל דף זה

לכבוד,  
אנדריי ורשצ'גין, ע"ד  
מרח' מצדה 7  
בני ברק

ח.ג.

**הנדון: פקודת הקרקעות מטרונית עכו- DP1 גוש 10419 חלקה 19**

סימוכין: מכתבכם מיום 18.11.2021  
מכתבי מיום 20.12.2021  
מכתבכם מיום 2.1.2022

מרשי, מר לזרוב ניסים, סמך די להשיב למכתבכם מיום 2.1.2022 בדברים אשר כדלקמן:

1. הריני להעביר את המסמכים המצ"ב המלמדים זכויות מרשי כמפורט במכתבי אשר בסימוכין.

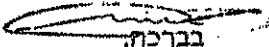
\*\*\* רצ"ב המסמכים

2. סד הזמנים אשר חתם מכתבך איננו מאפשר, מטבע הדברים, איתורם מסמכים נוספים בקשר למקרקעין המעלים אבק משך 40 שנה בארכיבים ולרבות אלו הסטטוטוריים ולפיכך מרשי שומר זכותו לצרף מסמכים נוספים עת יגיעו לידיו.

3. נוכח האמור לעיל, אבקשכם להודיעני מהי עמדת מרשתך בדבר פיצוי מרשי על דרך מתן פתרון חלופי לתניות הנדרשות הן על פי תוכנית בניין העיר והן על פי היתרי הבניה וזיקת ההנאה שלמרשי בשל ההפקעה דעסקינן.



4. הריני עומד לרשותכם בכל הבהרה ושוב: אציג כי תתקיים פגישה בין הצדדים על מנת לנסות לתת פרישה זו בהבנה ובהסכמה.
5. אין במכתבי זה ו/או בשלא נאמר בו כדי לגרוע ו/או לפגוע במי מטענות מרשי ו/או מהסעדים העומדים לזכותו. כל עוד לא ירשם אחרת, יעוכבו המועדים הקבועים לפניית מרשי לערכאות לצורך מיצוי זכויותיו וזאת עד לתום חליכי ההדברות בין הצדדים.

  
בברכה,  
רותם חנני, עו"ד



נספח 9 :

תשובת המשיבה 1 מיום 12.01.2022

(עמודים 51 עד 51)



ZINGER DANA & Co.  
LAW FIRM

זינגר דנה ושות'  
משרד עורכי דין

27 Keren Hayesod St. רח' קרן היסוד 27  
Jerusalem ירושלים 9418815  
Phone טלפון 02-6220990  
Fax פקסימיליה 02-6220999  
jer@zinger-law.co.il

Shalom Zinger, Adv.  
Sarit Dana, Adv.  
Eyal Gur, Adv.  
Gilat Eyal, Adv.  
Shani Singer, Adv.  
Yaniv Sapir, Adv.  
Neta Arbiv Ben-Gal, Adv.  
Tal Tsafir, Adv.  
Adi Stein, Adv.  
Sharon Roberts, Adv.

שלום זינגר, עו"ד  
שרית דנה, עו"ד  
איל גור, עו"ד  
גילת אייל, עו"ד  
שני זינגר, עו"ד  
יניב ספיר, עו"ד  
נטע ארביב בן-גל, עו"ד  
טל צפיר, עו"ד  
עדי שטיין, עו"ד  
שרון רוברטס, עו"ד

7 Metsada St. רח' מצדה 7  
B.S.R. 4 ב.ס.ר. 4  
Bnei-Brak בני ברק 5126112  
Phone טלפון 02-6220985  
Fax פקסימיליה 02-6220979  
tiv@zinger-law.co.il

Dr. Gadi Rubin, Adv.  
Ahaz Ben-Ari, Adv.  
Kobi Ivatsin, Adv.  
Andrew Vereshagin, Adv.

ד"ר גדי רובין, עו"ד  
אהז בן ארי, עו"ד  
קובי איבצין, עו"ד  
אנדריי ורשצ'גין, עו"ד

12 בינואר 2022

לכבוד

עו"ד אושרי עמר

ח.ג.

**גוש 10419 חלקה 19 – מענה לפניית מר נסים לזרוב**  
סימוכין: שלכם מיום 22.12.2021 ומיום 10.01.2021  
שלנו: מיום 02.01.2022

בשם מרשתנו, חברת "נתיבי ישראל בע"מ" (להלן: "נת"י"), ובהמשך לתכתובת שבסימוכין הרינו להשיבכם, כדלקמן:

1. וודאי ידוע לכם, כי ההסברים המפורטים בסעיפים 2 ו-3 למכתבכם מיום 22.12.2021 אינם יכולים לבסס זכויות במקרקעין שהיה עשוי לחול עליהן מנגנון הפיצוי מכוח פקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943. למען הסר ספק נבחר, כי בהתאם למרשם המקרקעין, הזכויות במקרקעין נושא פנייתכם רשומות על חקרן הקיימת לישראל.

2. בנסיבות אלה, אנו דוחים את דרישת מרשכם לפיצוי.

3. למעלה מן הצורך ומבלי לגרוע מהאמור לעיל נבחר, כי המסמכים אשר צורפו למכתבכם מיום 10.01.2022 ספק רב אם בכלל תומכים בטענותיכם לעיל. מעבר לעובדה כי חלקם מתייחסים לחטיבות קרקע אחרות ולעסקים אחרים שהקשר שלהם אל מרשכם אינו ברור, הרי שכל אשר עולה מהם הוא הקפדת גורמי הרישוי המוסמכים על עמידת הבקשות לחיתרי הבנייה בתקן החניה המחייב. מכאן ועד לקביעה, שיש במסמכים אלה משום הענקת זכות כלשהי במקרקעין למרשכם, הדרך היא ארוכה מאוד.

~~בברכה ובב"ח,  
אנדריי ורשצ'גין, עו"ד~~

נספח 10 :

חוות דעת מומחה מטעם העוררת

(עמודים 53 עד 96)





נייד: 052-3288900 ▪ טלפון: 04-6715296  
 פקס: 04-9822914 ▪ drori\_yariv@hotmail.com

**דרורי יריב**  
**שמאי מקרקעין**

הרצל 108 א' נהריה

תאריך: 04.07.2022

לכבוד :

מר ניסים לזרוב

כתובת : שדרות ח"ן 1, קריית ביאליק

## חוות דעת של מומחה

אומדן היקף הפגיעה בנכס מסחרי הממוקם  
 ברחוב שדרות ח"ן 1, שכונת צור שלום, קריית  
 ביאליק בגוש מס' 12581 חלקה מס' 36 וזאת  
 כתוצאה מהפקעה ופגיעה באפשרות השימוש  
 במקומות חנייה קיימים במגרש חניה שנמצא  
 בצמוד לנכס הנישום



עמוד 1 מתוך 44





תאריך: 04.07.2022

### חוות דעת של מומחה:

- אני הח"מ, יריב דרורי, שמאי מקרקעין מוסמך, התבקשתי ע"י מר ניסים לזרוב לחוות דעתי המקצועית בדבר אומדן היקף הפגיעה שתיווצר בנכס שבנדון בעקבות הפקעה ופגיעה באפשרות השימוש במקומות חנייה קיימים במגרש חניה צמוד לנכס הנישום.

שם המומחה: יריב דרורי – שמאי מקרקעין מוסמך.  
מעונו: הרצל 108/6 א', נהריה.

- הנני נותן חוות דעתי זו במקום עדות בבית המשפט ומצהיר בזאת כי ידועות לי היטב, הוראות החוק הפלילי בדבר עדות שקר בשבועה בבית המשפט.
- דין חוות דעתי זו כשהיא חתומה על ידי כדן עדות בשבועה שנתתי בבית המשפט.

### להלן פרטי השכלתי והכשרתי המקצועית:

- בוגר תואר ראשון מטעם אוניברסיטת חיפה בפקולטה למדעי החברה.
- 2011-2013, בוגר מסלול לימודי שמאות וניהול מקרקעין בטכניון.
- בוגר סדנת היטלי השבחה מטעם מרכז פישמן.
- בוגר קורס גישור מטעם "מרכז גבים לגישור".
- מעל 10 שנות ניסיון בתחום שמאות מקרקעין.
- שמאי מקרקעין מוסמך מס' רישיון 4115711 (החל משנת 2014).
- 2014- היום: מנהל משרד עצמאי לשמאות מקרקעין, אשר בבעלותי.
- תחומי פעילות המשרד: הכנת חו"ד שמאיות לבית משפט בנושאים שונים, שומות פרטיות למגוון מטרות (כדאיות רכישה, חלוקה בין יורשים, פירוק שיתוף, מכירה), ממונה כמומחה מטעם בית דין רבני, ממונה כמומחה מטעם הכונס הרשמי.
- הכנת שומות למטרת בטוחה בנקאית (משכנתא).
- יו"ר ועדת מחקר נתוני שוק בלישכת שמאי המקרקעין, יו"ר ועדת אינטרנט ומיחשוב של הלישכה.





תאריך: 04.07.2022

**הנדון: שומת אומדן היקף הפאיצה שתיווצר בנכס מסחרי כרחוב  
 שדרות ח"ן 1 קריית ביאליק כאס 12581 חלקה 36 בעקבות  
 הפקעה ופאיצה באפשרות השימוש במקומות חנייה קיימים במגרש  
 חניה 3 אומדן לנכס הנישום.**

**1. מטרת חוות הדעת:**

1.1. התבקשתי ע"י מר ניסים לזרוב לחוות דעתי המקצועית בדבר אומדן היקף הפגיעה שתיווצר בנכס הנישום בעקבות הפקעה ופגיעה באפשרות השימוש במקומות חנייה קיימים במגרש חנייה צמוד לנכס הנישום. בנוסף התבקשתי לאמוד את אומדן שווי השוק של מקומות החנייה שיופקעו/ לא יהיו ניתנים לשימוש בהתאם לעקרונות המקובלים להערכת שווי שוק בעסקה בין מוכר מרצון לקונה מרצון בשוק החופשי וכשהנכס ריק וחופשי מכל מחזיק, שיעבוד, חוב או חזקה, לצורך חו"ד לבית המשפט. אחריותו של הח"מ מוגבלת למזמין השומה ולמטרת השומה בלבד. שימוש שלא בהתאם לאמור לעיל ייעשה לאחר קבלת אישור מראש ובכתב מאת הח"מ בלבד.

**2. ביקורים:**

2.1. נערכו ביקורים בנכס בתאריך 12.05.2022 ו 02.06.2022 ע"י הח"מ.

**3. המועד הקובע:**

3.1. המועד הקובע לאומדן היקף הפגיעה ולאומדן שווי השוק של מקומות החנייה הינו מועד הביקור הראשון בנכס קרי 12.05.2022.

**4. פרטי המקרקעין:**

- 4.1. סוג הבניין : מבנה מסחרי הכולל שימושי מסחר ואחסנה.
- 4.2. גוש : 12581.
- 4.3. חלקה : 36.
- 4.4. כתובת עירונית : רחוב שדרות ח"ן 1, קריית ביאליק.



תאריך: 04.07.2022

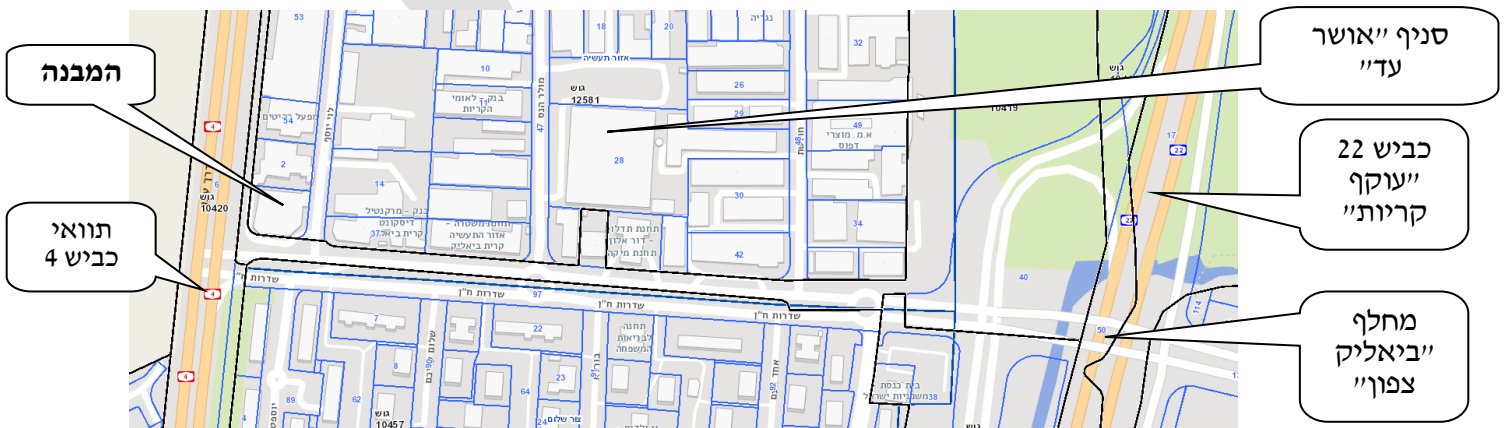
**5. תיאור הסביבה**

5.1. המבנה ובו הנכס הנישום ממוקם בקצה המערבי של רחוב שדרות ח'ין 1 בקריית ביאליק. רחוב שדרות ח'ין מהווה כביש דו-סיטרי ובו 2 נתיבים בכל כיוון כאשר האזור שמצפון לרחוב הינו אזור תעשייה של קריית ביאליק ומאופיין בשימושי מסחר במבנים הפונים לשדרות ח'ין ובמבני תעשייה ומלאכה ומסחר במבנים הפנימיים יותר באזור התעשייה. בסמוך לנכס הנישום קיים סניף של רשת "אושר-עד". מדרום לרחוב שדרות ח'ין קיימים מבני מגורים ותיקים המהווים את החלק הצפוני של שכונת "צור שלום" בעיר.

5.2. רחוב שדרות ח'ין מהווה אזור מסחר ותיק לכל אורך הצד הצפוני של הרחוב. המבנה ובו הנכס הנישום מצוי בקצה המערבי של הצד הצפוני של הרחוב ולו חזית הן לרחוב בשדרות ח'ין והן לכביש מס' 4 המהווה ציר מרכזי ונמצא ממערב למבנה. למבנה גם חזית לרחוב לוי יוסף הנמצא בעורפו.

5.3. דרכי גישה למבנה: בעבר דרכי הגישה העיקריות למבנה היו דרך כביש מס' 4 (בפניה מזרחה בצומת המפגיש בין שדרות ח'ין לדרך עכו), דרך רחוב שדרות ח'ין בגישה מאזור התעשייה ומהחלק הצפוני של שכונת "צור שלום". כיום קיימת דרך גישה נוספת לאזור ולמבנה באמצעות מחלף "ביאליק צפון" המהווה את המחלף הצפוני ביותר בכביש "עוקף קריות". בכך למעשה מתקיימת אפשרות גישה נוחה במיוחד ללקוחות פוטנציאליים המגיעים מכל אחת מהקריות, מחיפה, מעכו ומהסביבה בכלל. כך נכתב באתר עיריית קריית ביאליק: "המחלף החדש יאפשר ויסות עומסי התחבורה בכניסה ויציאה מהעיר. כמוכן הערך המוסף של המחלף החדש הוא בנגישות לאזור התעשייה קריית ביאליק, ההולך ומתעצם והמתוכנן אף הוא להרחבה. נגישותו הגבוהה לעורק התחבורה המרכזי תשפר את הפעילות העסקית של האזור".

5.4. מפת סביבה:



עמוד 4 מתוך 44





תאריך: 04.07.2022

## **6. תיאור הנכס**

### **6.1. תיאור החלקה:**

- 6.1.1. צורת החלקה: שואפת לצורה רגולרית עם קודקודים מעוגלים בחזית הדרומית.
- 6.1.2. טופוגרפיה: שיפועית קלה.
- 6.1.3. גישה לחלקה: מתאפשרת גישה מהחזית המזרחית מרחוב יוסף לוי/ שדרות ח"ן.
- 6.1.4. מבנים על החלקה: מבנה מסחרי נשוא השומה.
- 6.1.5. פיתוח: קיים פיתוח הכולל תאורה, גדרות ומשטח אספלט/ חנייה.
- 6.1.6. תצלום אוויר של החלקה מתוך פורטל המפות הממשלתי:



### **6.2. תיאור המבנה:**

- 6.2.1. **סוג הבניין:** מבנה משותף ובו שימושי מסחר בק"ק שימושי מסחר ומשרדים בשימוש מסחר בק"א ושימושי אחסנה ומשרדים בקומה העליונה (קיימים שימושי חנייה ושירות במרתף).
- 6.2.2. **מיקום הבניין:** רחוב שדרות ח"ן 1 פינת רחוב לוי יוסף.
- 6.2.3. **חזיתות:** למבנה קיימות 3 חזיתות. חזית מערבית לכביש 4 המהווה ציר ראשי, חזית דרומית לרחוב שדרות ח"ן, חזית מזרחית לרחוב לוי יוסף.
- 6.2.4. **גבולות המבנה:** ממזרח, הכביש ברחוב לוי יוסף ולאחריו מבנה מסחרי, מדרום הכביש ברחוב שדרות ח"ן, ממערב מגרש חניה ולאחריו כביש מס' 4, מצפון מבנה תעשייה.
- 6.2.5. **מס' כניסות/ גישה למבנה:** באמצעות רכב קיימת גישה מהחלק המזרחי של החלקה מכיוון רחוב יוסף לוי/ שדרות ח"ן. בגישה רגלית קיימות מספר דרכי גישה/ כניסות למבנה. קיימת גישה ישירה לסופרמרקט בקומת הקרקע וכן גישות

עמוד 5 מתוך 44



תאריך: 04.07.2022

תפעוליות נוספות. לקומות העליונות קיימת דרך גישה באמצעות גרם מדרגות חוץ ומעלית.

6.2.6. **מהות המבנה:** בניין מסחרי הכולל שימושי מסחר בק"ק ושימושי מסחר/ משרדים/ אחסנה בקומות העליונות וכן חניון לשימוש המבנה במרתף. בעבר היה קיים חיבור בין ק"ק לבין קומה א' כך ששתי הקומות שימשו כחלק מהסופרמרקטים שהיו פעילים בעבר במבנה, החיבור בין הקומות בוטל וכיום קומה א' כיום מתאימה לשמש כיחידה מסחרית עצמאית בגישה נפרדת. לאורך השנים ק"ק + ק"א היו מושכרות לרשתות שיווק קמעונאי כגון "קלאב-מרקט", "יינות ביתן", "כמעט חינם" וגם כיום ק"ק מושכרת לסופרמרקט.

6.2.7. **חלוקת המבנה, איכלוס ושימושים קיימים:**

6.2.7.1. **חלק צפוני בקומת המרתף:** חניון.

6.2.7.2. **חלק דרומי בקומת המרתף:** שטח המשמש לאחסנה בקירור ולמשרדים לסופר "הקצבים מירושלים" (חלק מהשטח משמש כמקלט למבנה).

6.2.7.3. **קומת קרקע:** סופרמרקט "הקצבים מירושלים".

6.2.7.4. **קומה א':** אולם ששימש בעבר חלק משטח הסופר בק"ק (כיום לא מאוכלס).

6.2.7.5. **קומה ב' (עליונה):** אחסנה (קיים גם משרד בשימוש בעלי הזכויות).

6.2.8. **מס' קומות (בכלל המבנה):** 3 + מרתף (ק"ק + ק"א + ק"ב מעל קומת מרתף).

6.2.9. **סוג בניה:** המבנה בנוי בלוקים ובטון/ בנייה קלה.

6.2.10. **גג עליון:** בטון/ בנייה קלה.

6.2.11. **חיפוי חיפוי:** חיפוי בקירות מסך/ טיח.

6.2.12. **גיל המבנה:** גיל המבנה המקורי כ - 40 שנים. במרוצת השנים בוצעו במבנה תוספות בנייה.

6.2.13. **מצב פיזי:** טוב.

6.2.14. **מעלית:** קיימות מספר מעליות במבנה (משא ונוסעים).

6.2.15. **מקלט:** קיים בקומת המרתף.

6.2.16. **המבנה מאוכלס:** חלקי (קומה א' לא מאוכלסת כיום).

6.2.17. **פיתוח:** עירוני.

6.2.18. **טופוגרפיה:** נוחה.





תאריך: 04.07.2022

6.2.19. תמונות המבנה:



### 6.3. חניה:

- 6.3.1. חנייה במגרש חניה: בעת הביקור במקום נערך סיור עם מזמין השומה, מר ניסים לזרוב, בו הוצג בפני מגרש החנייה הצמוד לסופרמרקט בקומת הקרקע של המבנה. הוצגו בפני בסך הכול 53 מקומות חנייה במגרש החניה הפתוח. מתוך חניות אלו הוצגו בפני 30 מקומות חנייה אשר עתידות להיות מופקעות לטובת תוואי המטרונת שיעבור ממערב למבנה ועוד 11 מקומות חניה של ניתן יהיה להשתמש בהם עוד מאחר ולא יתאפשרו תמרונים אליהם (זאת עקב הפקעה מתוכננת של שטחים אשר משמשים כיום לצורך תמרון וגישה אל מקומות אלו). בסך הכול הוצגו בפני 41 מקומות חניה שיופקעו/ ייפסק השימוש בהם.
- 6.3.2. חניה במרתף: בתשריט קומת המרתף בתוכנית הבקשה להיתר שהוצגה בפני מסומנים 28 מקומות חנייה.
- 6.3.3. חניה תפעולית (משאיות): בתוכנית הבקשה להיתר מסומנים 5 מקומות חניה למשאית בחלק המזרחי של המגרש.

עמוד 7 מתוך 44



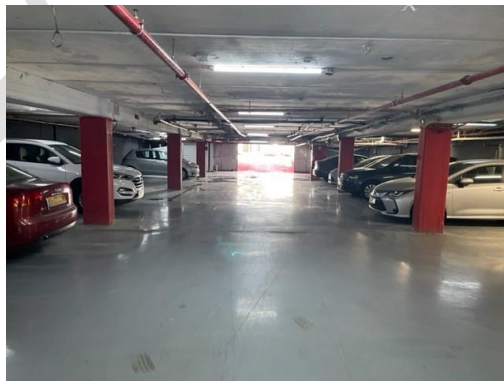


תאריך: 04.07.2022

**6.4. תיאור הקומות במבנה :**

**6.4.1. קומת מרתף :**

- תיאור ושימושים: החלק הצפוני של קומת המרתף משמש לחניית רכבים והחלק הדרומי משמש לאחסנה בקירור, מקלט ולמשרדי סופרמרקט "הקצבים מירושלים".
- גישה: מתאפשרת גישה לחניון ברכב (החלק הצפוני של המרתף). לחלק הדרומי של המרתף מתאפשרת גישה באמצעות מדרגות בתוך המבנה.
- מצב תחזוקה וגימור: סביר ביחס לשימוש הקיים בו.
- איכלוס: בשימוש "הקצבים מירושלים".
- שטח בתוכנית בקשה להיתר: כ- 1,174 מ"ר.
- תמונות אופייניות:



**6.4.2. קומת קרקע :**

- תיאור ושימושים: מושכר לסופרמרקט "הקצבים מירושלים".
- גישה: ישירה ממגרש החניה/ דרך מדרגות מחלקים אחרים של המבנה (קיימת גישת ספקים דרך רציף העמסה ופריקה בעורף המבנה).
- מצב תחזוקה וגימור: טובים.

עמוד 8 מתוך 44

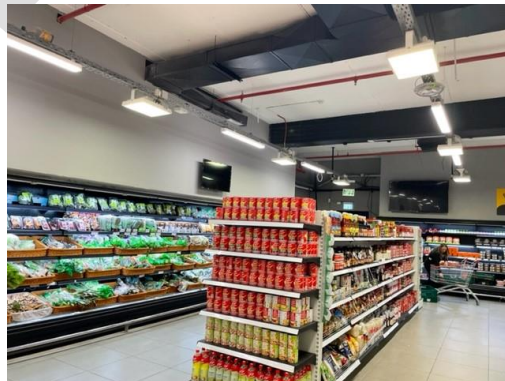






תאריך: 04.07.2022

- איכלוס: מושכר לסופרמרקט "הקצבים מירושלים". עפ"י התרשמותי בעת הביקור במקום נמכרים בסופרמרקט מוצרים טיפוסיים הנמצאים במגוון של רשתות שיווק.
- שטח בתוכנית בקשה להיתר: כ-1,301 מ"ר (בתוכנית הבקשה להיתר, שטרם אושרה, מבוקשת לגליזציה לשטחי שירות בק"ק בהיקף כ-166 מ"ר).
- תמונות אופייניות:





תאריך: 04.07.2022

**6.4.3. קומה א':**

- תיאור ושימושים: קומת מסחר ומשרדים (שבער שימשו את שירותי המסחר בק"ק וקומה א'). קומה זו שימשה בעבר כחלק מהסופרמרקט שבק"ק והיתה אליה גישה באמצעות מדרגות פנים שחיברו בין הקומות.
- גישה: באמצעות מדרגות / מעלית.
- מצב תחזוקה וגימור: סבירים.
- איכלוס: כיום איננו מאוכלס (בעבר שימש חלק מסופרמרקט בק"ק).
- שטח בתוכנית בקשה להיתר: כ-1,125 מ"ר.
- תמונות אופייניות:



**6.4.4. קומה ב' (עליונה במבנה):**

- תיאור ושימושים: אחסנה ומשרדים.
- גישה: באמצעות מדרגות / מעלית.
- מצב תחזוקה וגימור: סבירים בהתייחס לשימוש בפועל.
- איכלוס: בשימוש בעל הזכויות.
- שטח ברישוי: כ-318 מ"ר.

עמוד 10 מתוך 44





תאריך: 04.07.2022

- תמונות אופייניות:





תאריך: 04.07.2022

**7. תיאור הזכויות:**

**7.1 העתק נסח רישום ממוחשב (לא רשמי) מפנקס הזכויות:**

הופק על ידי בתאריך 01.06.2022 נסח טאבו ממוחשב מפנקס הזכויות על פי רשומות זכויות הבעלות בגוש 12581 חלקה 36 על שם:

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
8335/2004/14	14/03/2004	פיצול	קרן קיימת לישראל
<b>החלק בנסח</b>			
בשלמות			

7.1.1. רשויות רשומות: עיריית קריית ביאליק.

7.1.2. שטח חלקה רשום: 2,033.0 מ"ר.

7.1.3. מס' גוש וחלקה ישנים בחלקה: 12581/1.

7.1.4. חכירות רשומות בנסח הרישום:

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי
13257/2009/1	19/03/2009	העברת שכירות	ביג מול בע"מ	חברה	513462283
<b>החלק בזכות</b>					
בשלמות					
<b>רמת חכירה</b>					
בתנאי שטר מקורי					
ראשית					
16060/2007/1					
<b>החלק בנסח</b>					
בשלמות					
קיימת הגבלה בהעברה					
קיימת הגבלה בירושה					
בשלמות					
על כל הבעלים					

7.1.5. משכנתאות רשומות בנסח הרישום:

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
58049/2013/1	01/12/2013	משכנתה	בנק הפועלים בע"מ	חברה	520000118
<b>דרגה</b>					
סכום					
שניה					
4,400,000 ₪					
<b>על כל החוכרים</b>					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
62089/2013/1	24/12/2013	משכנתה	בנק הפועלים בע"מ	חברה	520000118
<b>דרגה</b>					
סכום					
שניה					
ללא הגבלת סכום					
<b>על כל החוכרים</b>					





תאריך: 04.07.2022

### 7.2 חוזה חכירה:

- 7.2.1. הוצג בפני צילום חוזה חכירה – תעשייה ומלאכה נושא תאריך 29.10.1984.
- 7.2.2. על חוזה החכירה חותמת "איכות מקור ירודה". להלן יובא תיאור חלקי עפ"י הבנתי את הרשום בחוזה החכירה.
- 7.2.3. שמות החוכרים: ח.ב.ס. בניין והשקעות בע"מ.
- 7.2.4. מטרת חכירה: מרכז מסחרי. ייעוד המגרש: מסחרי.
- 7.2.5. תקופת החכירה: 49 שנים עד שנת 2030.
- 7.2.6. כאמור איכות צילום חוזה החכירה ירודה ולפיכך לא ניתן היה לקרוא את כל הפרטים הרשומים בו. עפ"י הנמסר לי בגין כלל השטחים בנכס הנישום (כולל שטחי תוספות הבנייה שנעשו בו במרוצת השנים) שולם לרמ"י דמי היתר לתוספת בנייה וכי זכויות החכירה בנכס הנישום מהוונות במלואן וזו הנחת העבודה לצורך הכנת חוות דעת זו.

### 7.3 חוזה שכירות:

- 7.3.1. הוצגה בפני טיוטא לחוזה שכירות בין "ביג מול בע"מ" (המשכיר) לבין "עוף ירושלים" (השוכר).
- 7.3.2. עפ"י הנמסר לי מאת מזמין השומה הטיוטא שהוצגה בפני ופרטיה (המפורטים להלן) משקפים את חוזה השכירות אשר קיים בפועל.
- 7.3.3. שטח המושכר<sup>1</sup>: כ- 2,500 מ"ר שבנוי בקומות 0 (קומת כניסה לסופר) וקומה מינוס 1 (קומת חצי מרתף). קומה 1+2 לא נכללות בהסכם.
- 7.3.4. תקופת השכירות: 10 שנים החל מ 01.02.2021 ועד 31.01.2031 ותקופת אופציה לעשר שנים נוספות החל מתאריך 01.02.2031 ועד תאריך 31.02.2041.
- 7.3.5. סוג השכירות: חופשית (בלתי מוגנת).
- 7.3.6. מטרת השכירות: הפעלת חנויות למכירת בשרים, עופות, דגים, ירקות ומשקאות וכל עיסוק חוקי בתחום ממכר המזון.
- 7.3.7. דמי שכירות: 65,000 ₪ + מע"מ לחודש שישולמו בהמחאות כל חודש בחודשו.

### 7.4 הערות לפרק תיאור הזכויות:

- 7.4.1. שומה זו איננה מהווה אסמכתא לזכויות משפטיות של בעלי הזכויות בנכס הנדון.
- 7.4.2. הרקע המשפטי מובא כתיאור והנחה להערכה ואין לראות בו קביעה משפטית של עורך השומה.

<sup>1</sup> בתוכנית הבקשה להיתר שטרם אושרה שטח המרתף וק"ק הינו כ- 2,475 מ"ר. שטח המרתף הינו כ-1,174 מ"ר ומתוך שטח זה כ-573 מ"ר מהווים חנייה תת קרקעית ושאר השטח משרת את הסופר למקררים, משרדים, מקלט ומערכות טכניות.





תאריך: 04.07.2022

**8. מצב תכנון ורישוי<sup>2</sup>**

**8.1 מצב תכנון:**

8.1.1 להלן רשימת תוכניות בניין העיר החלות, בין היתר, על החלקה עפ"י מידע מתוך אתר הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה קריות:

				<b>תכניות בתוקף</b>	
<b>י.פ.</b>	<b>פרסום תוקף</b>	<b>י.פ.</b>	<b>פרסום בהפקדה</b>	<b>סוג תוכנית</b>	<b>מס' תוכנית</b>
	12/12/2000			תרש"צ - תכנית רישום שיכונים ציבוריים	2/43/13
4921	19/09/2000	4871	11/04/2000	תכנית כללית	ק/316/ח
4665	23/07/1998		19/02/1998	תכנית כללית	ק/מק/394
4054	05/11/1992	3977	20/02/1992	תכנית כללית	ק/349
3409	18/12/1986	3240	22/08/1985	תכנית כללית	ק/316
2956	01/09/1983	2812	13/05/1982	תכנית כללית	ק/253/א
2781	21/01/1982	2696	05/03/1981	תכנית כללית	ק/290
1299	25/08/1966	1197	08/07/1965	תכנית כללית	ק/130

8.1.2 עפ"י תשריט מצורף לתכנית מס' ק/349 שפורסמה לתוקף ברשומות בתאריך 05.11.1992 החלקה מסווגת בייעוד "איזור מסחרי".

8.1.3 להלן השימושים המותרים עפ"י מידע מאתר הוועדה המקומית קריות: מבנים ושימושים לצרכי מסחר ועסקים.

8.1.4 להלן עיקרי הוראות התכנון עפ"י מידע מאתר הוועדה המקומית קריות:

8.1.4.1 אחוז בניה עיקרי: 100% בכל הקומות יחד. שטח הבנייה יכלול את כל שטח הרצפות והחתכים האופקיים, של כל הקירות התוחמים בכל הקומות.

8.1.4.2 שטחי שירות: לא יכללו בחישוב אחוזי הבנייה חדרי הסקה, חדרי חשמל, חדרי מיזוג אוויר, לפי התקנים החלים בנדון או עפ"י דרישות הנדסיות אשר יפורטו בתוכניות מפורטות ע"י יועצים מורשים בנדון בתנאי שיהיו בתחום קווי הבנייה.

8.1.4.3 תוספת למגרש פינתי: 10%.

8.1.4.4 גודל מגרש מזערי: 600 מ"ר.

8.1.4.5 שטח בנייה מעל מפלס הכניסה הקובעת שירות: א. מרחב מוגן ע"פ דרישות הג"א. ב. סטווין או גגון בעומק 3מ' . ג. חדרי מדרגות ומבואות 3% מהשטח

<sup>2</sup> המידע התכנוני רלוונטי לשומה זו בלבד. מידע מחייב הינו רק מידע עדכני בכתב כאמור בסעי' 119 א' לחוק התו"ב.





תאריך: 04.07.2022

העיקרי. ד. חדרי מכוונות, הסקה וקירור, עד 5% מהשטח העיקרי. ה. חדרי אשפה וגז 2% מהשטח העיקרי ו. מעבר (פסג) פנימי. מעברים לצורכי ציבור (30% נוספים מהשטח העיקרי, ובלבד שתחום המעבר יישאר פנוי מדוכנים ו/או הפרעות אחרות, בכפוף לתקנות. ז. באזור משרדים יותרו מחסנים בשיעור 3% מהשטח בתנאי שלא ישמשו לעבודות משרדיות או למכירות לציבור וכן בתנאי של כניסה נפרדת מהחלל הציבורי. ח. מסדרונות מילוט ומדרגות מילוט עפ"י דרישות מכבי אש והמשטרה. ט. מחסנים לשטחי מסחר 20% מהשטח עיקרי של היחידה. שטח מעבר כאמור שישמש להצבת דוכנים יחשב כשטח עיקרי.

8.1.4.6. שטח בנייה מתחת מפלס הכניסה הקובעת שירות: א. 20% מהשטח העיקרי לשירותים כלליים ובתנאי שלא יוקמו לאותה מטרה מעל למפלס הכניסה הקובעת. ב. חניה עד לגבולות המגרש בכל קומה, ניתן לאשר מס' קומות תת קרקעיות בכמות כזאת שתכסה את סה"כ דרישות תקן החניה באזור הזה. ג. מחסנים לחנויות ולמשרדים בשטח של עד 40% מהשטח העיקרי של היחידה המסחרית לכל יחידה ששטחה 40 מ"ר לפחות בתנאי שישמשו למחסנים בלבד, ולא כמקום מכירה. ד. בחנויות ששטחן מעל 750 מ"ר מחסנים בשיעור 30% משטחן בתנאי של קשר ישיר לחנות וכן שישמשו למחסנים בלבד ולא כמקום מכירה. ה. מסדרונות מילוט ומדרגות מילוט עפ"י דרישות מכבי האש והמשטרה.

8.1.4.7. קווי בניין: תתאפשר בנייה במרווח אחורי וצדדי אחד – לקו בנין 0, שלא יהיה חופף לזה של השכן – ובמרווח קדמי לקו בניין 0 בתנאי שיפור העיצוב הארכיטקטוני של החזית הקדמית (שערים, גדרות וכד') ובתנאי אישור שירותי הכבאות, חב' החשמל ובתנאי סידורי חנייה כמוגדר ב-ק/349. מרווח קדמי לכיוון שד' ח"ן 0 מטר, מרווח קדמי לכיוון רח' יוסף לוי 5 מ', מרווח צדדי 3 מ' או 0 מ' (אם מרווח צדדי אחד הינו 0, המרווח השני יהיה 3 מ' לפחות).

8.1.4.8. מרפסת: מרפסות לא תכללנה באחוזי הבנייה המותרים בין אם הן מכוסות או שאינן מכוסות, אך בתנאי ששטחן לא יעלה על 35% משטח הבנייה המותר.

8.1.4.9. קומת עמודים: הועדה המקומית רשאית לאשר בניינים על קומת עמודים בתנאי שגובה העמודים לא יעלה על 2.20 מ'.

8.1.4.10. גובה מבנה: 12 מ' מקסימום מדוד ממפלס המדרכה הסמוכה.





תאריך: 04.07.2022

8.1.4.11. שטחי פיר המעליות ופירי צינורות השירותים לא יילקחו בחשבון בחישוב אחוזי הבניה המותרים.

8.1.4.12. גדרות: תחול חובת הקמת גדרות ונטיעות בהתאם להנחיות מהנדס העיר.

8.1.4.13. מס' מבנים לחלקה: מספר המבנים העיקריים על מגרש בנייה אינו מוגבל, בתנאי ששטח הבנייה המותר בכל המבנים העיקריים יחד לא יעלה על המותר. רשאית הוועדה המקומית עפ"י שיקול דעתה לא להתיר הקמת מספר מבנים עיקריים על מגרש בנייה אחד, או להתנות תנאים נוספים להקמתם. תותר הקמת יותר ממבנה אחד במגרש, בתנאי שהמרחק בין שני המבנים יהיה ארבעה מטרים לפחות.

8.1.4.14. מתקנים על הגג: תותר הקמת מתקנים על הגגות כמו דודי שמש וכד', אך בתנאי שיוסותרו ע"י סבכות מבטון טרומי או חומר דומה או ע"י מעקה גבוה של הגג.

8.1.4.15. השימושים המותרים של מבני עזר: מחסנים, מכבסות פרטיות ומוסכים פרטיים בלבד. השטח הכולל של מבני עזר לא יעלה על 2.5% של שטח מגרש הבנייה. הקמת מבני עזר תותר רק עם הקמת המבנה העיקרי או לאחר השלמתו. מבני העזר ישמשו לשרות הבניין העיקרי בלבד. בניין העזר יוקם במרווח צדדי אחורי על גבולות המגרש או צמוד לבניין העיקרי, הכול לפי גודל המגרש ושיקול הוועדה המקומית. גובה מבנה העזר לא יעלה על 2.20 מטר. כשיוקם מבנה עזר על גבול מגרש בנייה, הוא יהיה אטום כלפי מגרשי הבנייה הגובלים.

8.1.4.16. חניה:

- עפ"י מידע תכנוני מאתר הוועדה המקומית קריות על החלקה חלה, בין היתר, תכנית מס' ק/290 "התקנת מקומות חנייה" שפורסמה לתוקף ברשומות בתאריך 21.01.1982.
- עפ"י תשריט מצורף לתב"ע ק/290 מסומנת החלקה באזור חנייה ג'.
- עפ"י הרשום בתקנון מטרת התוכנית הינה לקבוע דרישות מחייבות להתקנת מקומות חנייה במרחב התכנון של הוועדה המקומית קריות, לפי שימושי הקרקע ושטחי הבנייה.
- עפ"י הרשום בתקנון לא יינתן היתר בנייה (לגבי התכליות המותרות בפרק 9 לתוכנית) אלא אם כן הבקשה להיתר תוגש בליווי תכנית חנייה אשר תיערך לשביעות רצון מהנדס הוועדה ועפ"י הוראות תכנית זו.





תאריך: 04.07.2022

- להלן קטע מטבלה, מתוך תקנון התוכנית, המציגה את שיעורי החנייה למבנים מסחריים (במגורים דרישת החנייה הינה מקום אחד לכל 120 מ"ר):

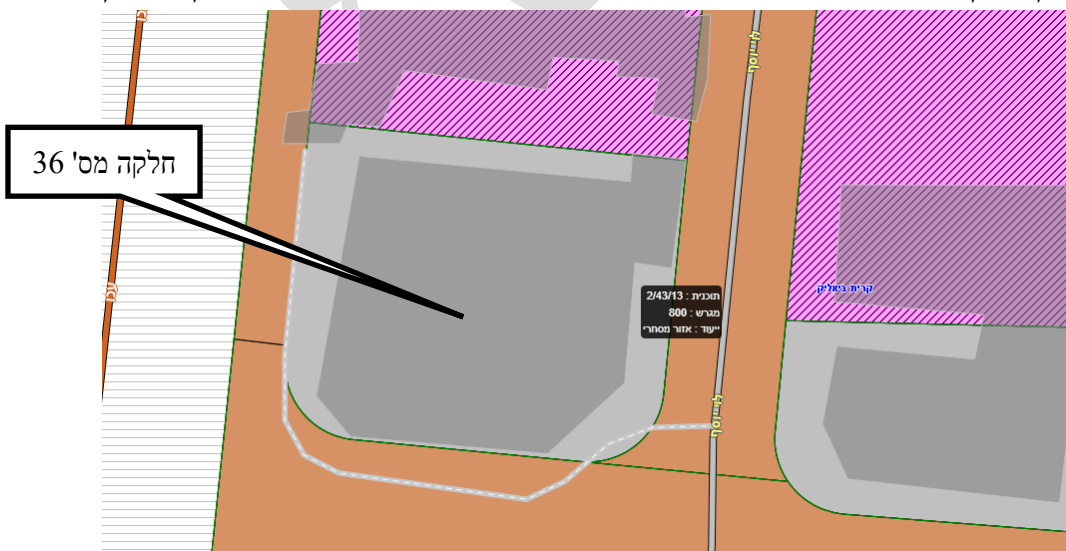
שימוש קרקע	מקום חניה אחד לרכב פרטי לכל			חניה תפעולית משאית לכל :
	אזור א'	אזור ב'	אזור ג'	
חנות ששטחה עולה על 200 מ"ר (כולל חנות כלבו, סופרמרקט, שק"ם), שוק, מרכז קניות;	35	25	20	400 מ"ר
עבור 2,000 מ"ר הראשונים	75	40	40	1,000 מ"ר
עבור 8,000 מ"ר הנוספים	100	50	50	2,500 מ"ר
עבור שטחים נוספים מעל 10,000 מ"ר				

- במקרה זה הנכס הנישום מהווה מבנה מסחרי ששטחו מעל 200 מ"ר ולפיכך, עפ"י המוצג בטבלה, עבור 2,000 מ"ר הראשונים יש להתקין מקום חניה פרטית אחד לכל 20 מ"ר ומקום חניה תפעולית אחד לכל 400 מ"ר. עבור 8,000 מ"ר הנוספים יש להציג מקום חניה פרטית אחד לכל 40 מ"ר ומקום חניה תפעולית אחד לכל 1,000 מ"ר.

- נמצא בתכתובת בתיק הבניין של הנכס הנישום: מכתב מתאריך 11.08.2009 בו מפורט כי במגרש נדרשים 110 מקומות חנייה לרכב פרטי ועוד 6 מקומות חניה לרכב תפעולי (קרי בוצע תחשיב לפי שטח בנוי של 2,400 מ"ר). **עוד נרשם במכתב כי עקב כך במתחם יש חוסר ניכר במקומות חניה.**

- אציין כי עפ"י טבלת השטחים בתוכנית הגשה להיתר שהוגשה בשנת 2022 (תוספת שטחי שירות למבנה מסחרי קיים) מאושרת במבנה בנייה בהיקף של כ- 2,745 מ"ר.

8.1.5. להלן חלקה מס' 36 מסווגת בייעוד אזור מסחרי באתר GIS של וועדה מקומית קריות:







תאריך: 04.07.2022

**8.2. מצב רישוי:**

בעת ביקור שנערך במשרדי הוועדה המקומית "קריות" התקבל תיק בניין מקוון של הנכס הנישום. בנכס הנישום בוצעו במרוצת השנים תוספות ושינויים שונים, להלן תיאור עיקרי המסמכים הרלוונטיים לנכס הנישום אשר נמצאו בתיק הבניין:

8.2.1. בתיק הבניין המקוון נמצא היתר בנייה מס' 6668/400/82 מאושר מתאריך 08.07.1983 למרכז מסחרי. נמצאה תכנית מצורפת להיתר הבנייה מאושרת מתאריך 18.08.1983 למבנה מסחרי בקומת מרתף + ק"ק + ק"א.

8.2.2. בתיק הבניין המקוון נמצא היתר בנייה מס' 6908/400/82 מאושר מתאריך 23.03.1984 להקמת מעלית ושינויים פנימיים. נמצאה תכנית מצורפת להיתר הבנייה מאושרת מתאריך 26.06.1984 למבנה מסחרי בקומת מרתף + ק"ק + ק"א.

8.2.3. בתיק הבניין המקוון נמצא היתר בנייה מס' 275/400/82 מאושר מתאריך 17.08.1992 להגדלת קומה א'. נמצאה תכנית מצורפת להיתר הבנייה מאושרת מתאריך 14.09.1993 לבניין מסחרי בקומת מרתף + ק"ק + ק"א.

8.2.4. בתיק הבניין המקוון נמצא היתר בנייה מס' 20070246 מאושר מתאריך 21.10.2007 להרחבת מהלך מדרגות חיצוני קיים.

8.2.5. בתיק הבניין המקוון נמצא היתר בנייה מס' 20090161 מאושר מתאריך 17.05.2009 לתוספת בנייה בבניין מסחרי בחזית מערבית. נמצאה תכנית מצורפת להיתר הבנייה, מאושרת מתאריך 26.03.2009 לתוספת שטח עיקרי + שטחי אחסנה למסחר. עפ"י טבלת השטחים בתוכנית אושר שטח עיקרי בהיקף של כ-2,234 מ"ר (מהווה 110% משטח החלקה של 2,031 מ"ר) + שטחי שירות בק"א וק"ב בהיקף של כ-365 מ"ר.

8.2.6. בתיק הבניין המקוון נמצא היתר בנייה מס' 20130134 מאושר מתאריך 01.05.2013 לתוכנית שינויים להיתר מס' 20090161 המתבטאת בשינויי פנים והסדרת שטחי השירות (החזרת המצב לקדמותו). נמצאה תכנית מצורפת להיתר הבנייה, מאושרת מתאריך 18.03.2013.

8.2.7. תכנית בקשה להיתר (טרם אושרה):

- הועבר אלי באמצעות דוא"ל קובץ PDF של תכנית הגשה להיתר אשר נמצאת בימים אלו בהליך רישוי במשרדי הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה "קריות" (טרם אושרה).
- מטרת התוכנית הינה לגליזציה של שטחים קיימים בפועל ע"י תוספת שטחי שירות למבנה מסחרי קיים (עפ"י ק-316).
- עפ"י טבלת השטחים בתוכנית הבקשה קיימים שטחים עיליים (לא כולל שטח תת-קרקעיים) בהיקף של כ-2,427 מ"ר + כ-166 מ"ר מוצע. בנוסף קיימים שטחים

עמוד 18 מתוך 44

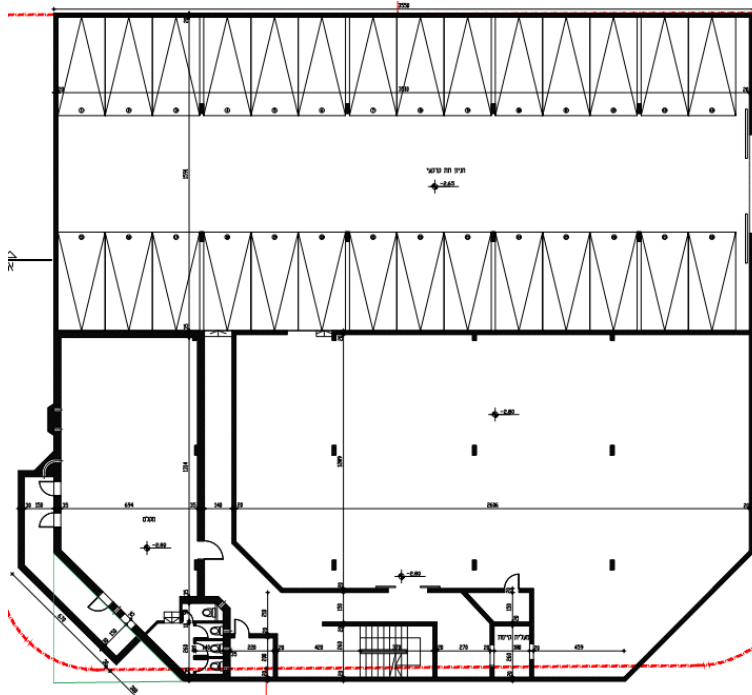




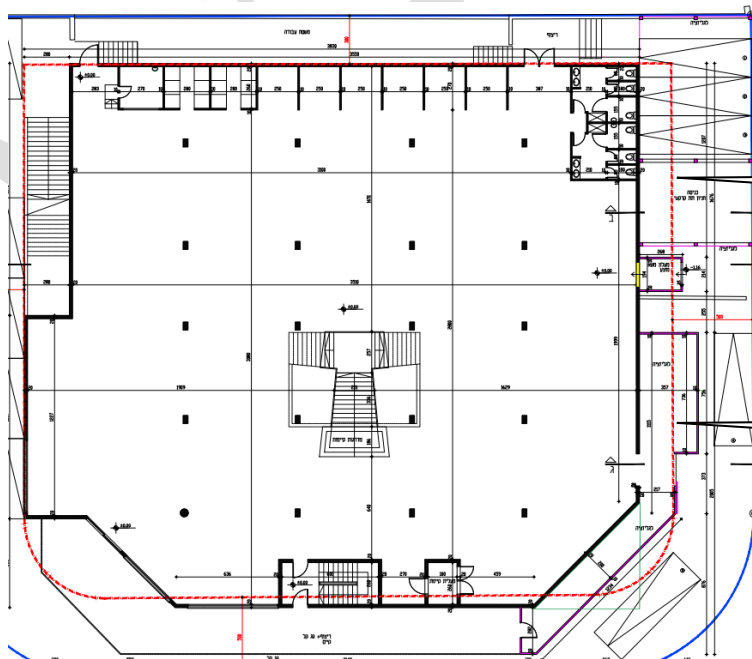
תאריך: 04.07.2022

בקומה העליונה בהיקף של כ- 318 מ"ר. סה"כ שטחים בטבלת השטחים (קיים + מוצע) הינם בהיקף של כ- 2,912 מ"ר.

- להלן תשריטת הקומות בנכס הנישום מתוך תכנית הבקשה להיתר בנייה:



תכנית קומת המרתף



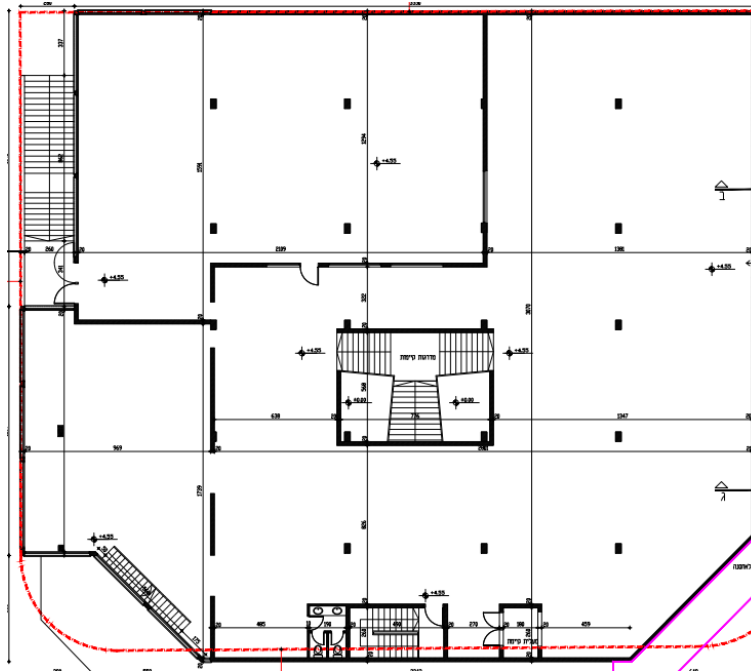
תכנית קומת קרקע  
 עמוד 19 מתוך 44



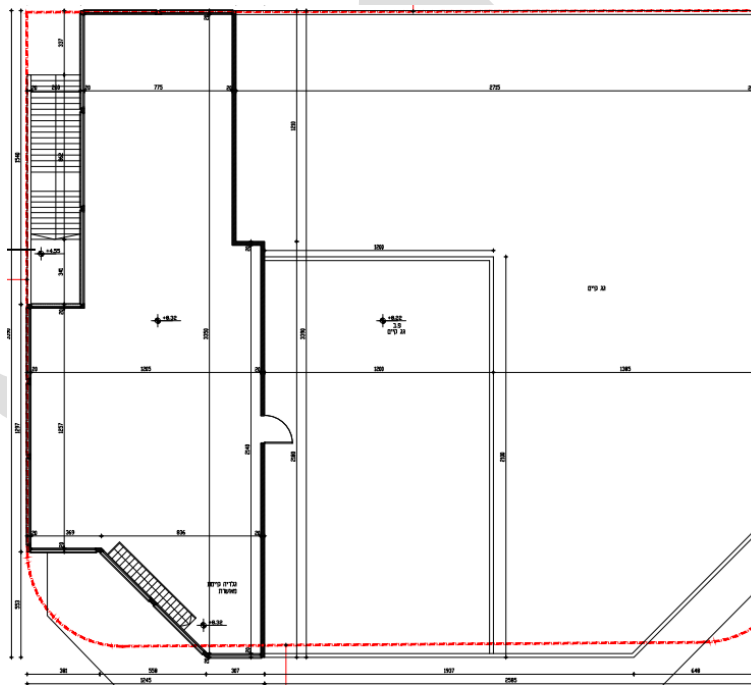


הרצל 108 א' נהריה

תאריך: 04.07.2022



תכנית קומה א'



תכנית קומה ב' (גלריה)



עמוד 20 מתוך 44







תאריך: 04.07.2022

**8.2.8. סיכום פרק הרישוי:**

- ההיתרים לנכס הנישום הינם עבור מבנה בן 4 קומות סה"כ: קומת מרתף (שימושי חנייה תת-קרקעית ושטחי שירות כולל מקלט), קומת קרקע (מסחר ושטחי שירות תומכים), קומה א' (מסחר ושטחי שירות תומכים), קומה ב' – גלריה (אחסנה).
- אציין כי כיום גרם מדרגות אשר מופיע בתוכנית כמחבר בין שטח קומת הקרקע לשטח קומה א' בוטל וכיום קיימת גישה נפרדת לשטח קומה א'.
- שומה זו מבטאת את השטחים המופיעים בהיתרי הבנייה ומפורטים בחוות הדעת.

פיתוח פתח





תאריך: 04.07.2022

## **9. עקרונות, גורמים ושיקולים:**

בהערכת הנכס שבנדון, הבאתי בחשבון בין היתר את הגורמים והשיקולים הבאים:

- 9.1 הזכות המוערכת הינה חכירה מהוונת רשומה בפנקס הזכויות.
- 9.2 דמי היוון: מאומדן השווי הופחתה עלות מוערכת של דמי היוון בעת חידוש תקופת חכירה<sup>3</sup>.
- 9.3 **המועד הקובע:** המועד הקובע לאומדן שווי השוק של הנכס הינו מועד הביקור קרי 12.05.2022.
- 9.4 מיקום הנכס הנישום – רחוב שדרות ח"ן 1, פינת רחוב יוסף לוי בשכונת צור שלום הנמצאת בחלק הצפוני של קריית ביאליק. הנכס ממוקם בצומת המפגיש את רח' שדרות ח"ן ותוואי כביש 4 אשר מהווה ציר תנועה ראשי המחבר, בין היתר, בין חיפה לנהרייה וממנו גישה גם לקריות. כמפורט בחו"ד זו לאחרונה הוקם מחלף "ביאליק צפון" המאפשר גישה ישירה מכביש "עוקף קריות 22" לרחוב שדרות ח"ן ומשם לכביש 4. לאור כל האמור ולאור כך כי רחוב שדרות ח"ן מהווה סביבת מסחר ותניקה הרי שסביבת הנכס הנישום מהווה כר פורה לפעילות מסחרית אינטנסיבית כדוגמת הפעילות הקיימת בנכס הנישום. נלקח בחשבון כי מיקום הנכס הנישום הינו מרכזי וכי קיימת בו תעבורת רכבים רבה בכל שעות היום ובדגש על שעות הבוקר ושעות אחר הצהריים. לנכס הנישום חזית הן לרחוב שדרות ח"ן והן לתוואי כביש 4. הנכס הנישום עצמו משמש כיום כסופרמרקט "הקצבים מירושלים" ואף שימש בעבר כסופרמרקט עבור רשתות שונות (כמפורט בחו"ד).

### **9.5 קביעת שיעור הפגיעה בעקבות הפקעת מקומות החניה/ מניעת שימוש:**

- 9.5.1 מטרת השומה, כמפורט בסעיף 1 לחוות דעת זו, הינה הערכת אומדן היקף הפגיעה שתיווצר בנכס הנישום בעקבות הפקעה וביטול אפשרות השימוש במקומות חנייה קיימים במגרש חנייה צמוד לנכס הנישום. בנוסף התבקשתי לאמוד את אומדן שווי השוק של מקומות החנייה שיופקעו/ לא יהיו ניתנים לשימוש.
- 9.5.2 **בעת הביקור בנכס הנישום הוצגו בפני מסמכים שונים המתייחסים לנושא החנייה בנכס הנישום (מצ"ב כנספחים לשומה):**
  - 9.5.2.1 הוצג בפני מסמך בנושא "הענות עבור תוספת בנייה - קלאב מרקט" מאת עיריית קריית ביאליק מתאריך 05.10.1992 החתום ע"י מהנדס העיר. עפ"י הרשום במכתב הנהלת העירייה החליטה שהעירייה תתמוך בבקשת הבנייה בוועדת בניין

<sup>3</sup> עלות זו מהווה אומדן גס בלבד מהוון למועד הקובה בשומה זו – גובה דמי ההיוון שידרשו לתשלום בפועל ייקבעו בשומת רמ"י בעת החידוש.





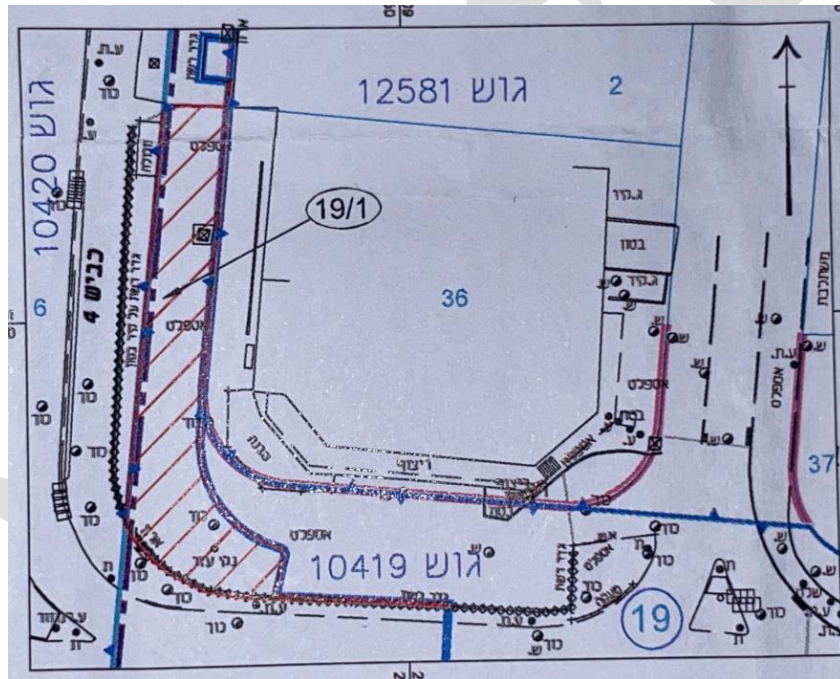
תאריך: 04.07.2022

ערים בתנאי: 1) סלילת מגרש שבצד המערבי של המבנה לצורך חנייה. 2) סלילת מגרש החנייה המיועד לציבור אשר נימצא בשדרות חן 9.

9.5.2.2. הוצג בפני מסמך שכותרתו "נספח לתנאי רישיון" מאת עיריית קריית ביאליק מתאריך 04.03.1992 המופנה לחב' פלג בע"מ וחבס חברה להשקעות בע"מ לפיו יש לסלול חנייה בכל השטח המערבי של המגרש (בין הבניין וכביש חיפה עכו).

9.5.2.3. הוצג בפני מסמך בנושא "תוספת בנייה לקלאב מרקט 'צברי'" מאת עיריית קריית ביאליק מתאריך 05.09.1993 החתום ע"י מהנדס העיר דאז ואשר לפיו "עם קבלת מכתב ההתחייבות מטעם מנכ"ל קואופ צפון בדבר סלילת החניה בשד' חן 9 אין לנו התנגדות להוצאת רישיון בנייה".

9.5.2.4. הוצגה בפני "מפת הפקעות פרטנית" לגוש 10419 חלקה 19 (חלקת משנה 19/1):  
- להלן מילואה המודפסת לצד המפה ואשר מציגה את חלקת משנה 19/1 (מסומנת בקו אלכסוני אדום):



- עפ"י טבלת השטחים השטח המופקע (19/1) כולל 446 מ"ר.
- עפ"י טבלת המחברים ההפקעה כוללת 25 חניות אספלט בשטח של 436.1 מ"ר ו 10 חניות ניזוקות ממזרח.
- בעת הביקור הוצגו בפני 30 מקומות חניה שעפ"י דברי מזמין השומה יופקעו בעתיד ועוד 11 מקומות חניה שהחנייה בהם לאחר ההפקעה לא תתאפשר עוד (בשל הפקעת שטחי תמרון). שומה זו מבטאת את אומדן הפגיעה בהתאם למקומות החנייה שהוצגו בפני בעת הביקור ככאלו שייפסק השימוש בהם.

עמוד 23 מתוך 44





תאריך: 04.07.2022

9.5.2.5. להלן טבלה מסכמת המציגה את מצבת החנייה "לפני" ו"אחרי" ביצוע ההפקעה כמפורט בחווה"ד (עפ"י תקן החנייה נדרשים במגרש 110 מקומות חנייה לרכב פרטי):

מיקום מקומות חניה	לפני ההפקעה	אחרי ההפקעה	שיעור השינוי
מקומות חניה לרכב פרטי במרתף	28	28	0%
מקומות חניה לרכב פרטי בקומת קרקע	53	12	77%
סה"כ מקומות חניה לרכב פרטי	81	40	51%

מטבלה זו אנו למדים כי חל **שינוי משמעותי** במספר מקומות החניה הניתנים לשימוש בקומת הקרקע ואשר מתבטא בירידה מ 53 מקומות חנייה זמינים לפני ההפקעה ל 12 מקומות חניה זמינים בלבד לאחר ביצוע ההפקעה. **מדובר בשיעור הפחתה של כ-77% המהווה שינוי קריטי** לנגישות ישירה באמצעות רכב לנכס הנישום. אני סבור כי יש להתייחס למרכיב הפגיעה במקומות החניה בק"ק באופן נקודתי מעבר לפגיעה הכללית במספר מקומות החנייה (אשר עומדת גם היא על שיעור גבוה של מעל 50% בפני עצמה). זאת מן הטעם כי לא קיימת גישה ישירה מקומות החניון התת-קרקעי אל קומת הקרקע (ו/או אל קומה א' ששימשה גם בעבר כחלק מהסופרמרקט). אין זה סביר כי קונה בחנות יתמודד עם עגלה עמוסה כל הדרך מהצד הדרומי והמזרחי של המבנה תוך התמודדות עם טופוגרפיה שיפועית וכביש גישה לכלי רכב.

9.5.3. מחקרים רלוונטיים:

9.5.3.1. בשנת 1998 פורסם בכתב העת המדעי Geo-Journal מחקר של קבוצת התכנון האורבני, פיטר ואן דר וודרן, אלוי בורגרס והארי טימרמנס, מהאוניברסיטה הטכנולוגית איינדהובן בהולנד. שם המחקר: "השפעת מצב החנייה במרכזי קניות על התנהגות הלקוחות בעת בחירת חנות"<sup>4</sup>. המחקר בחן את ההשפעות שנגרמו עקב שינוי בכמות החניה הזמינה במרכזי קניות וזאת בהתבסס על מידע של כמויות הלקוחות בגישת "לפני ואחרי" השינוי. נבחרו 2 סופרמרקטים הממוקמים באותה מרכז ואשר באחד מהם חלה עליה בכמות מקומות החניה הסמוכים ובשני חלה ירידה. במחקר נמצא כי קונים יעדיפו לחנות קרוב לסופרמרקט על מנת להימנע מהליכה ארוכה עד לרכבם לאחר שינוי מרחבי בפיזור מקומות החנייה. קרי, קיימת השפעה על הסופרמרקט בו יבחרו הלקוחות

<sup>4</sup>[https://www.researchgate.net/publication/226866266\\_The\\_impact\\_of\\_the\\_parking\\_situation\\_in\\_shop\\_ping\\_centres\\_on\\_store\\_choice\\_behaviour](https://www.researchgate.net/publication/226866266_The_impact_of_the_parking_situation_in_shop_ping_centres_on_store_choice_behaviour)



תאריך: 04.07.2022

לקנות כאשר מרחק ההליכה ממקום החנייה לאותו הסופרמרקט גדל (בהשוואה בין מצב "לפני" ל"אחרי").

9.5.3.2. בשנת 2010 פורסם בכתב העת המדעי Real Estate Economics מחקר של באומן קאטר ואוטום דיוודי. שם המחקר: "תופעות לוואי של חניה בנדל"ן מסחרי"<sup>5</sup>. המחקר בחן את ההשפעות השונות הנגרמות בעקבות הקמת חניונים בנכסי נדל"ן מסחרי במחוז לוס אנג'לס בארה"ב. במחקר נמצא כי כמעט לכל השימושים המסחריים החנייה חשובה לצורך השימוש בנכס.

9.5.3.3. בשנת 2006 פורסם מאמר ע"י לואיס אליסון ושרה סאייס מטעם אוניברסיטת קינגסטון בבריטניה. שם המאמר: "פרוייקט שמאות ברת קיימא בהערכת נכסים"<sup>6</sup>. המחקר בחן את השפעת הנגישות לנכסים מסחריים על ערכי השווי של נכסים אלו ונמצא כי קיים קשר ישיר בין רמת הנגישות של לקוחות למבנה מסחר לבין ערכי השווי במבנה.

9.5.3.4. בשנת 2017 פורסם מחקר שנערך על ידי חברת INRX<sup>7</sup> בנושא התנהגות של נהגים בהקשר לבעיות ומצוקת חנייה. המחקר שילב בין מידע ממאגר הנתונים של מערך החנייה של החברה ביותר מ-100,000 מיקומים המתפרסים על פני כ-8,700 ערים ביותר מ-100 מדינות ברחבי העולם לבין סקר שנערך בקרב 18,000 נהגים בארה"ב, גרמניה ובריטניה. בין היתר מדווח במחקר כי כ-40% מהנהגים שהשתתפו בסקר מדווחים שנמענו מלהגיע לחנויות בשל מחסור בחנייה במקום.

9.5.3.5. בשנת 2016 פורסם מחקר<sup>8</sup> שבחן האם קיימים הבדלים במידת האטרקטיביות בין מרכזי קניות שונים ברפובליקה הצ'כית והסלובקית. נמצא כי נגישות הינה גורם חיצוני הכרחי בקביעת מידת האטרקטיביות של מרכז קניות תוך הבנה שמכוננית היא אמצעי התחבורה השכיח לצורך קניות.

9.5.3.6. בשנת 2001 פורסם מחקר שנערך על ידי ג'ניפר קאולי וסטיב ספילט מהמרכז לנדל"ן באוניברסיטת טקסס<sup>9</sup> בנושא "תפקיד החנייה בנדל"ן המסחרי בטקסס". עפ"י המפורט במחקר קיים כלל אצבע לפיו 2/3 משטח מגרש מסחרי (עם חנייה עילית) ישמש לצורכי חנייה. עוד מפורט במחקר כי יזמים וסוכני נדל"ן מדווחים

<sup>5</sup> Cutter IV, Bowman and DeWoody, Autumn, Parking Externalities in Commercial Real Estate. Real Estate Economics, Vol. 38, No. 2, pp. 197-223, Summer 2010.

<sup>6</sup> <https://www.ipf.org.uk/static/uploaded/7f5dc9d3-6b6a-4b1c-ac5ecfc1f6543d4e.pdf>.

<sup>7</sup> חברת INRX האמריקאית מספקת מחקרים המבוססים על מאגרי המידע שברשותה בנושא תעבורה וחניה בין היתר לצורכי תכנון ערים. קישור למאמר: <https://inrix.com/press-releases/parking-pain-us/>

<sup>8</sup> Josef KUNC a \*, František KRIŽAN b, Kristína BILKOVÁ b, Peter BARLÍK b, Jaroslav MARYÁŠ a, Institute of Geonics, The Czech Academy of Sciences.

<sup>9</sup> Jennifer S. Cowley, Steve R. Spillette, The Role of Parking in Texas Commercial Real Estate, Real Estate Center -Texas A&M University, <https://assets.recenter.tamu.edu/documents/articles/1516.pdf>







תאריך: 04.07.2022

שבמרבית הערים בטקסס תקני החנייה עונים על דרישות החנייה המוכתבים על ידי כוחות השוק. במרבית המדינות תקן החנייה לשימושי מסחר (כולל סופרמרקטים) הינו 5 מקומות חנייה לכל 93 מ"ר (מקום חנייה לכל כ-18 מ"ר).

- במחקר דלפי<sup>10</sup> שפורסם בשנת 2015 נשאלה השאלה "בכמה יהיה גבוה שווי 1 מ"ר משרד בבניין משרדים עם חניה תקנית, בהשוואה לשווי מ"ר בבניין משרדים שאין בו חניות אך יש לידו חניה ציבורית קרובה. הבניינים זהים בכל הפרמטרים האחרים". תשובת המומחים הייתה כי השווי יהיה גבוה בכ- 10% בממוצע (אנני סבור כי כאשר לא קיים חניון ציבורי זמין ההפרש בשווי יעלה ל 20% לפחות). כפי שצויין בפרק התכנון בחו"ד זו עפ"י תקנון תכנית ק/290 באזור ובו הנכס הנישום (אזור ג) נדרש מקום חניה אחד לכל 20 מ"ר שטחים מסחריים (עד שטח של 2,000 מ"ר) ואילו רק מקום חניה אחד לכל 40 מ"ר שטחי משרדים – **כלומר לפי הגוף המתכנן אינטנסיביות השימוש בחנייה בשימושי מסחר הינו כפול מאינטנסיביות השימוש בחנייה בשימושי משרדים**. אם נשלב בין המידע ממחקר דלפי לבין הפער בדרישות תקן החנייה מתקבל הפרש בשווי בשיעור 40% בין מבנה מסחרי עם חניה צמודה לכזה ללא חניה צמודה.

9.5.3.7. במחקר דלפי שפורסם בשנת 2017 נשאלה השאלה "באזור שבו קיימת מצוקת חניה, שווי מ"ר בנוי לדירה עם חניה צמודה הוא 100%. מה השווי של אותו מ"ר בנוי בדירה בלי חניה צמודה (בנטרול תרומת שווי חניה באזור מצוקה)". תשובת המומחים בשתי השאלות הייתה כי השווי יהיה נמוך בכ- 10% בממוצע (אני סבור כי כאשר קיימת מצוקת חניה באזור המגורים ההפרש בשווי יעלה ל 20% לפחות). כפי שצויין בפרק התכנון בחו"ד זו עפ"י תקנון תכנית ק/290 באזור ובו הנכס הנישום (אזור ג) נדרש מקום חניה אחד לכל 20 מ"ר שטחים מסחריים (עד שטח של 2,000 מ"ר) ואילו רק מקום חניה אחד לכל 120 מ"ר שטח של דירה – **כלומר לפי הגוף המתכנן אינטנסיביות השימוש בחנייה בשימושי מסחר הינו פי שישה מאינטנסיביות השימוש בחנייה בשימושי מגורים**. אם נשלב בין המידע ממחקר דלפי לבין הפער בדרישות תקן החנייה מתקבל הפרש בשווי בשיעור 60% בין מבנה מסחרי עם חניה צמודה לכזה ללא חניה צמודה (וזאת בנטרול תרומת שווי חניה באזור מגורים עם חניית מצוקה – כמפורט במחקר דלפי).

9.5.3.8. בחודש מרץ 2009 פורסם ע"י אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים פרק י' לקווים המנחים: עריכת שומות לחניונים. הפרק עוסק בדרך ההערכה המומלצת

<sup>10</sup> טכניקת דלפי היא שיטה מובנה של קבלת החלטות, תכנון, מחקר וחיזוי על ידי מספר רב של מומחים כדי לפתור בעיות מורכבות בצורה יעילה. במחקר זה נבחנו סוגיות מהותיות בשמאות מקרקעין מקדמי התאמה בתנאי מידע חסר.





תאריך: 04.07.2022

לעריכת שומות לחניונים. בין יתר ההנחיות קיימת התייחסות לתוספת פדיון, מעבר למנוי חודשי, שנצמח מחניית מזדמנים במקום החנייה הבלתי מסויים בזמן שבעל המנוי איננו חונה בו. גובה התוספת המומלץ הינו בטווח שבין 30% ל- 40% באזור שאין בו שימושי מסחר. בחניון המצוי במבנה שבו מרכז קניות תיחס תוספת שבין 60% לבין 80%. בחניונים המצויים במבנה שבו מרכז קניות ושבהם תחלופה רבה במיוחד יוכלו להגיע אף למעלה מ-80% תוספת למזדמנים. קרי, גם באגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים קיימת ההבנה ששימושי מסחר מהווים שימוש אינטנסיבי המצריך שימוש גדול הרבה יותר במקומות חנייה. **כאשר השימוש המסחרי אינטנסיבי (כדוגמת הנכס הנישום) התחלופה הרבה יכולה להביא לדרישה שעולה על פי 2 במקומות חניה.**

9.5.4. להלן תצלומי אוויר מתוך פורטל המפות הממשלתי המציגים מבנים המשמשים למסחר על רקע מגרשי החנייה שסביבם:

9.5.4.1. סניף רשת "אושר עד" הממוקם בסביבת הנכס הנישום:







תאריך: 04.07.2022

9.5.4.2. סניף רשת "רמי לוי" הממוקם בעכו (מול צומת עין המפרץ):



9.5.4.3. סופר מרקט "פייסל הגדול" במזרעה (מול צומת נהריה דרום):



9.5.4.4. סניף רשת "שופרסל" ברחוב לוחמי הגיטאות בנהריה:

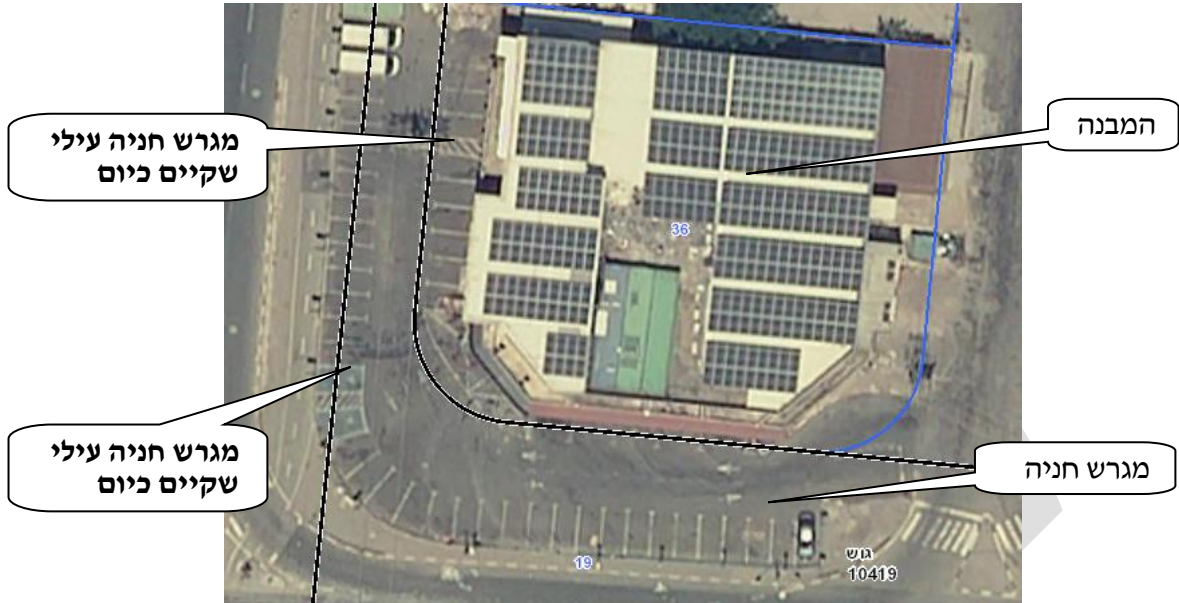


עמוד 28 מתוך 44

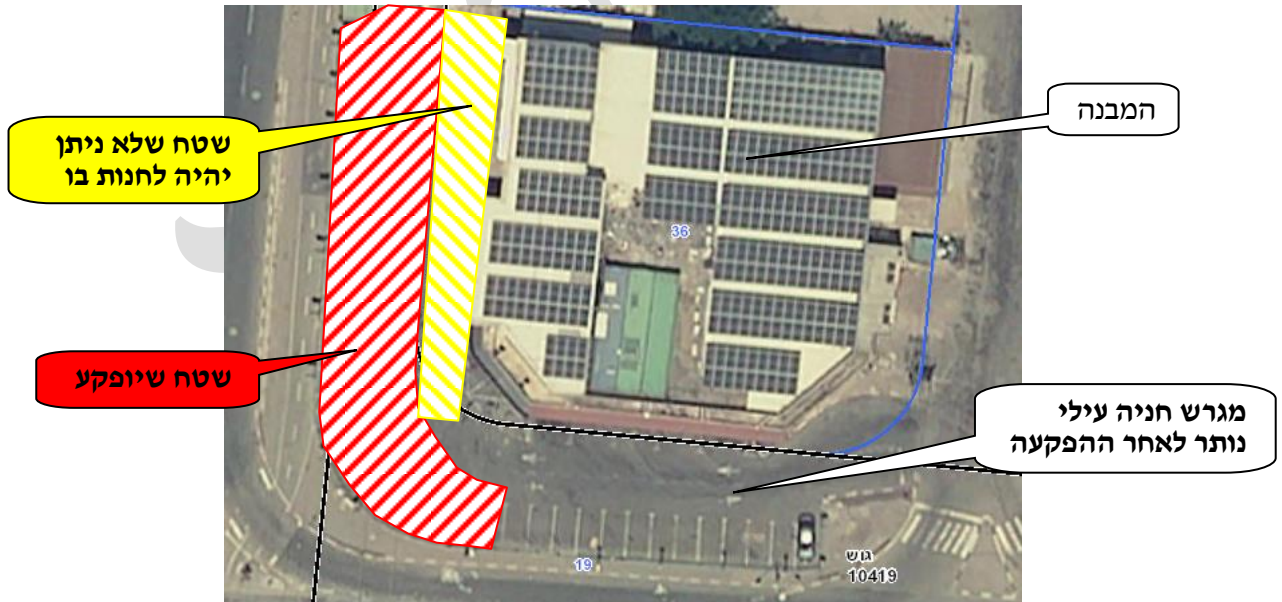


תאריך: 04.07.2022

9.5.4.5. להלן תצלום אוויר של הנכס הנישום ומגרש חניה הצמוד אליו כיום:



9.5.4.6. להלן סימון<sup>11</sup> על גבי תצלום אוויר של השטח שיגרע + השטח שלא ניתן יהיה לעשות בו שימוש לחניה בעקבות ההפקעה המתוכננת:



<sup>11</sup> הסימון הינו סכמטי ובהתאם למפת הפקעות פרטנית שהוצגה בפני. השטח המסומן בקווים אלכסוניים אדומים הינו שטח שיופקע והשטח המסומן בקווים אלכסוניים צהובים הינו השטח שלא ניתן יהיה להשתמש בו לצורך חניה בעקבות ההפקעה.





תאריך: 04.07.2022

#### 9.5.5. סיכום:

9.5.5.1. הנכס הנישום ממוקם באזור בו קיימת מצוקת חניה בעיקר בשעות היום והערב. לא קיימים חניונים ציבוריים פתוחים בקירבה מיידית לנכס הנישום והחניה החופשית מתאפשרת לצד הכביש ולפיכך מוגבלת מאוד.

9.5.5.2. כבר בעת קבלת הרישיון (וכתנאי לקבלתו) נדרשו בעלי הרישיון לסלול את מקומות החנייה נשוא חו"ד זו {בשטח המערבי של המגרש (בין הבניין וכביש חיפה עכו)}; "סלילת המגרש שבצד המערבי של המבנה לצורך חנייה". מעבר למקומות חניה אלו, וכשהשלמה למקומות החנייה שנדרשו (לצורך השימושים המבוקשים בו), עלתה דרישה, בעת הוצאת הרישיון, לסלול מקומות חנייה נוספים במגרש ברחוב שדרות ח"ן 9 אשר ממוקם במרחק אווירי של כ- 150 מטרים מהנכס הנישום. מכאן אנו למדים שכבר בעת בקשת ההיתר (בימים בהם כמויות הרכבים היו קטנות בהרבה מאשר כיום) הייתה הבנה במחלקת ההנדסה של עיריית קריית ביאליק ובוועדה המקומית "קריית" כי מקומות החנייה אותם ניתן היה לספק במסגרת המגרש עצמו אינם מספקים את צורכי החנייה אשר יידרשו לבאי המבנה בשימושים המבוקשים בהיתר הבנייה. אם כן, מלכתחילה לא היה קיים עודף של מקומות חנייה במגרש כי אם מחסור אותו ביקשו ברשות המקומית ובוועדה המקומית לפתור באמצעות שימוש במגרש שממערב לנכס הנישום (שכיום מועמד להפקעה) ובהשלמה במגרש ברחוב שדרות ח"ן 9. כידוע, כל שימוש מסחרי, בדגש על סופרמרקט מהווה שימוש מסחרי אינטנסיבי הנסמך על תנועת קונים גדולה ועל סל קניה גדול יחסית מבחינת נפח ומשקל פיזי ולפיכך הגעת לקוחות ברכב פרטי לנכס מהווה מאפיין בעל משקל רב בעת בחירה לבצע קניות במקום. לכן פתרון חניה משלימה במרחק 150 מטרים איננו ריאלי (וממילא איננו משמש את באי המבנה כיום) וקיימת חשיבות רבה בזמינותם של 41 מקומות החניה שאמורים להיגרע בעתיד מהמגרש.

9.5.5.3. כיום מתוכננת הפקעה של שטח שתביא להפחתה משמעותית במספר מקומות החניה בחניון העילי בק"ק בשיעור 77% (ולהפחתה כללית בהתייחס לכלל מקומות החניה, כולל חנייה במרתף, בשיעור של מעל 50%).

9.5.5.4. במחקרים שהובאו בחוה"ד נמצא כי קיים קשר ישיר בין חנות הסופרמרקט/ מרכז מסחרי בה יבחרו הלקוחות לבין המרחק אותו עליהם לעבור ברגל על מנת להגיע לאותה חנות. עוד נמצא קשר בין הנגישות של הלקוחות לחנות לבין שווי מ"ר בנוי באותו נכס מסחרי. בנוסף נמצא כי 40% מהנהגים שהשתתפו בסקר בארה"ב דיווחו כי נמנעו להגיע לחנויות בשל בעיות חניה במקום. נמצא קשר בין קיום

עמוד 30 מתוך 44





תאריך: 04.07.2022

אפשרות חניה לבין יכולת השימוש בנכס מסחרי. במחקר שנערך בטקסס מתואר כי תקני החנייה הקיימים הולמים את כוחות השוק (כלומר אינם עודפים). במחקרי דלפי שנערכו בעבר ענו הנשאלים (שמאי מקרקעין) כי שווי מ"ר בנוי בבניין משרדים בו אין מקומות חניה (אך יש חניון ציבורי סמוך) ובדירת מגורים בלי חניה צמודה (בנטרול השפעת רכיב "מצוקת חנייה") יהיה נמוך ב - 10% במוצע מאותו בניין משרדים/ דירת מגורים עם חנייה. אינטנסיביות השימוש במקום חניה בדירת מגורים ובבניין משרדים נמוכה הרבה יותר מאינטנסיביות השימוש במקום חניה במבנה המשמש למסחר בדגש על מבנה המשמש, בין היתר, לסופרמרקט אשר מסתמך על חלופה גבוהה של לקוחות הנדרשים למקום חניה קרוב על מנת לשנע את עגלת הקניות עד הרכב. עפ"י תקן החנייה בשימושי מסחר נדרשים פי 2 מקומות חנייה משימושי משרדים ופי 6 מקומות חניה משימושי מגורים.

9.5.5.5. במקרה דנן, מתוכננת הפקעה שתביא לגריעה של 41 מקומות חנייה מתוך 81 מקומות חנייה קיימים (אשר 28 מהם מקומות חניה תת-קרקעיים - ללא גישה ישירה מהקומות העליונות). הפקעה כאמור תביא לירידה משמעותית מאוד בנגישות הלקוחות למבנה המסחרי, במרחק אותו על הלקוחות לעבור רגלית על מנת להגיע למבנה וכפועל יוצא מאלו תביא להפחתה בשווי מ"ר בנוי במבנה.

9.5.5.6. בנכס הנישום קיימים שימושים מסחריים ותיקים (שימושים אשר היו קיימים גם בעבר ולאורך שנים). כפי שהוצג בפני, לאחר ההפקעה, יוותרו רק 12 מקומות חנייה במגרש החנייה העילי (לעומת 53 מקומות קיימים כיום). לפיכך מגרש החנייה העילי יתמלא בקצב המהיר פי 4.4 מהקצב הקיים כיום וכפועל יוצא לקוחות אשר לא יצליחו להחנות את רכביהם ימשיכו לסופרמרקט מתחרה (לדוגמא לסניף "אושר עד" הסמוך).

9.5.5.7. לאור כל האמור, סביר להערכתנו לייחס פגיעה בגבולות שבין 20% - 30% עקב גריעת מקומות החנייה כמפורט בשומה זו. במקרה הנדון סביר לייחס פגיעה ממוצעת בשיעור של 25% משווי הנכס הנישום (לא כולל שטח הקומה העליונה בנכס).

9.6. מרכיב מיקום הנכסים בעסקאות ההשוואה: ניתנה התייחסות לכך כי מיקום הנכס הנישום הינו, כאמור, מרכזי מאוד ובאזור מסחרי ותיק. לפיכך, ככל שעסקאות ההשוואה למכר/ שכירות הינן מאזורים יותר/ פחות מרכזיים הופעל מקדם התאמה בהתאם.

9.7. שטח הנכס המוערך: אומדן השווי הנקוב בשומה זו מבטא את שטח הנכס כמופיע בתוכנית הבקשה להיתר הבנייה כמפורט בפרק תיאור הנכס בשומה זו.

עמוד 31 מתוך 44





תאריך: 04.07.2022

- 9.8. קומה וחשיפה: הנכס הנישום ממוקם בקומת קרקע, קומה ראשונה וקומה ב' ולו חזית ישירה לרחוב שדרות ח'ין ולתוואי כביש 4.
- 9.9. פיתוח וסביבה: נלקחו בחשבון רמת הפיתוח הסביבתי, מידת הנגישות ואופי הבינוי הקיים בסביבה הקרובה.
- 9.10. מצב תחזוקה וגימור: נלקחו בחשבון מצב התחזוקה והגימור בנכס הנישום כמפורט בחוות הדעת.
- 9.11. ניתנה התייחסות למרכיב התכנון והרישוי של הנכס כמפורט בגוף השומה. אומדן השווי הנקוב בשומה זו מבטא את השטחים המוצגים כמאושרים בתוכנית הבקשה להיתר.
- 9.12. ניתנה התייחסות למצב שוק הנדל"ן בסביבה כיום ורמת המחירים בנכסים מסחריים בפרט.
- 9.13. ניתנה התייחסות לעקרון המוביל בהערכת הנכס נשוא השומה שהינו ע"פ שיטת ההשוואה לנכסים דומים בסביבה, תוך כדי ביצוע התאמות הנדרשות (מקדם מיקום, חשיפה, שוליות, קומה, רמת גימור, זמן).
- 9.14. בדיקת מבנה מסוכן: לא הוצג בפני אישור כי המבנה איננו מסוכן. הנחת העבודה הינה כי המבנה איננו מסוכן.
- 9.15. שומה זו אינה מתייחסת לכשירותו הפיזית של הבניין לרבות בחינת: אלמנטים קונסטרוקטיביים כשלים אפשריים בבניה, נזקים משקיעות קרקע ובעיות ביסוס, עמידה בתקני בניה, שימוש בשיטות בניה תקניות ויכולת עמידה ברעידת אדמה. הבסיס לשומה כי הבניין בנוי כנדרש לרבות: פיזית, חוקית, הגיונית כולל תשתיות מתאימות. לשם בדיקה הנדסית לרבות גילוי ליקויי בניה ו/או השפעות סביבתיות, כולל קרינה אלקטרומגנטית ו/או סלולר ו/או זיהום אסבסט ו/או מכל סוג אחר, ככל שאלו קיימים, יש לפנות למהנדס בנין מוסמך ו/או לאנשי מקצוע מתאימים.
- 9.16. שומה זו מבטאת את שווי הנכס ללא כל חוב ו/או התחייבות כלפי צד ג' (כולל מיסים והיטלים ככל שיחולו בעת מימוש כדוגמת מס-שבח, היטל השבחה וכל מס או היטל אחר ככל שיחולו).
- 9.17. אומדן השווי בשומה זו איננו מבטא הפחתות בגין כשלים סביבתיים ולא נעשתה בדיקה לגבי זיהום קרקע בנכס הנדון בפרט ובסביבת הנכס בכלל. על מנת לבדוק כשלים סביבתיים יש להיוועץ עם מומחה סביבתי וכן לקבל דף מידע רשמי מפורט. עפ"י הנמסר לי בנכס הנישום התקיימו עד היום שירותי מסחר, משרדים ואחסנה.





תאריך: 04.07.2022

9.18. בעת משא ומתן לרכישת הנכס הנישום, עשויה להיווצר סטייה של עד כ - 10%

מהשווי הנקוב לעיל עקב העדפות סובייקטיביות של רוכש/מוכר.

9.19. אומדן השווי הנקוב בשומה זו איננו כולל מע"מ.

פתיחת





תאריך: 04.07.2022

## **10. נתונים לשומה (הערכים לא כוללים מע"מ):**

- 10.1. להלן מקבץ נתונים לעיסקאות מכר לשטחי מסחר בהתאם לנתוני אגף מיסוי מקרקעין:
- 10.1.1. בתאריך 06.05.2021 דווחה ברשות המיסים עיסקה בשדרות ההסתדרות 271 במתחם ה - I-WAY בצומת קריית אתא, מיקום מרכזי בגישה מכביש מס' 4, מבנה חדיש, יחידה בק"ק בשטח מדווח של 1,167 מ"ר, סך המכר: 9,200,000 ₪.
- 10.1.2. בתאריך 18.02.2020 דווחה ברשות המיסים עיסקה בשדרות ההסתדרות 267 במתחם ה - I-WAY בצומת קריית אתא, מיקום מרכזי בגישה מכביש מס' 4, מבנה חדיש, יחידה בק"ק בשטח מדווח של 1,127 מ"ר, סך המכר: 7,200,000 ₪.
- 10.1.3. בתאריך 26.11.2019 דווחה ברשות המיסים עיסקה בשדרות ההסתדרות 275 במתחם ה - I-WAY בצומת קריית אתא, מיקום מרכזי בגישה מכביש מס' 4, מבנה חדיש, יחידה בק"ק בשטח מדווח של 1,000 מ"ר, סך המכר: 10,368,000 ₪.
- 10.1.4. בתאריך 27.11.2018 דווחה ברשות המיסים עיסקה בשדרות ההסתדרות 265 במתחם ה - I-WAY בצומת קריית אתא, מיקום מרכזי בגישה מכביש מס' 4, מבנה חדיש, יחידה בק"ק בשטח מדווח של 1,114 מ"ר, סך המכר: 11,000,000 ₪.
- 10.1.5. בתאריך 13.02.2019 דווחה ברשות המיסים עיסקה ברחוב קרן היסוד 7 בקריית ביאליק, מיקום מרכזי, יחידה מסחרית בק"ק, בשטח מדווח של 310 מ"ר, סך המכר: 3,800,000 ₪.
- 10.1.6. נתונים משומה לחברת מליסרון שהוכנה עבור הכללה בדו"ח כספי:
- 10.1.6.1. בתאריך 03.03.2022 הוכנה שומת מקרקעין לחברת "מליסרון" עבור הכללה בדו"ח כספי.
- 10.1.6.2. בשומה קיים פירוט לגבי שטחי המסחר במתחם "ביאליק סיטי" הסמוך למתחם ה "קריון" בקריית ביאליק. במבנה במתחם "ביאליק סיטי" קיימים שטחי מסחר בק"ק אשר כוללים, בין היתר, את סניף הסופרמרקט של חברת "שופרסל" ואשר לו חזית לכביש מס' 4. עפ"י המפורט בשומה דמי שכירות ממוצעים בק"ק המסחרית במתחם עומדים על 85 ₪/ מ"ר. הנ"ל מבטא שווי מ"ר בנוי למסחר במבנה בסך כ- 14,780 ₪<sup>12</sup>.
- 10.1.6.3. בשומה קיים פירוט לגבי שטחי מסחר במרכז המסחרי "חוצות המפרץ" שבמפרץ חיפה. המתחם כולל מבנים מסחריים בקומות קרקע וראשונה הכוללים, בין היתר, את סניף רשת "יוחננוף" ורשתות אופנה ו"הום סטיילינג". עפ"י המפורט בשומה דמי שכירות ממוצעים למסחר במתחם עומדים על 85 ₪/ מ"ר. הנ"ל מבטא שווי מ"ר בנוי למסחר במתחם בסך כ- 14,780 ₪<sup>9</sup>.

<sup>12</sup> לפי שיעור היוון של 6.9%.







תאריך: 04.07.2022

**10.2. להלן נתוני השוואה לעלות מנוי חודשי בחניונים:**

- 10.2.1. עלות מנוי חודשי של מקום חניה מקורה בחניון "חלונות הסיטי" ברחוב פל-ים בחיפה הינה 500 ₪ + מע"מ. החניון הינו גדול, מקורה תת-קרקעי, ונמצא בסביבת משרדים.
- 10.2.2. עלות מנוי חודשי בחניון הרכבת ברחוב לוחמי הגיטאות בנהריה הינה 384 ₪ + מע"מ. החניון הינו קטן ונמצא בסביבה בה שימושי מסחר ומשרדים ובצמוד לתחנת הרכבת.
- 10.2.3. עלות מנוי חודשי בחניון ברחוב גולומב 17 בנהריה הינה 444 ₪ + מע"מ. החניון הינו קטן ונמצא בסביבה המאופיינת במסחר ומגורים (עורפי לשדרות הגעתון המהווה רחוב בעל שימושים מסחריים אינטנסיביים).
- 10.2.4. עלות מנוי חודשי בחניון "הגעתון" ברחוב הגעתון 45 בנהריה הינה 450 ₪ + מע"מ. החניון הינו קטן ונמצא בסביבה המאופיינת בעיקר בשימושי מסחר ומשרדים וממוקם חזיתי לרחוב הגעתון שהינו רחוב בעל שימושים מסחריים אינטנסיביים.
- 10.2.5. עלות מנוי חודשי בחניון "ויצמן 64" ברחוב ויצמן בנהריה הינה 450 ₪ + מע"מ. החניון הינו קטן ונמצא בסביבה המאופיינת בעיקר בשימושי מסחר ומשרדים וממוקם עורפי לרחוב הגעתון שהינו רחוב בעל שימושים מסחריים אינטנסיביים.

**11. תחשיבים:**

**11.1. להלן תחשיבים לאומדן שווי של 41 מקומות חנייה<sup>13</sup>:**

נתון השוואה מס' 10.2.1.			
אומדן הכנסות:			
מחיר מנוי חודשי ללא מע"מ	500	₪	
פדיון נוסף בגין חניות מזדמנות	150	₪	30%
סה"כ פדיון חודשי למקום חניה ללא מע"מ	650	₪	
פדיון שנתי למקום חניה ללא מע"מ	7,800	₪	12
אומדן הוצאות			
ארנונה שנתית למקום חניה (מחיר למ"ר לשנה)	2,463	₪	70.38
חשמל הנהלה וכלליות למקום חניה	1,030	₪	
סה"כ הוצאות תפעול למקום חנייה	3,493	₪	
אומדן דמי שכירות ראויים			
סה"כ הכנסות	7,800	₪	
סה"כ הוצאות	3,493	₪	
סה"כ רווח תפעולי	4,307	₪	
רווח מפעיל חניון לפי 5% מהמחזור	390.0	₪	5%
דמי שכירות שנתיים ראויים	3,917	₪	

<sup>13</sup> התחשיבים נערכו בהתאם להמלצות המפורטות בפרק י' לקווים המנחים – עריכת שומות לחניונים, אשר פורסם ע"י אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים בחודש מרץ 2009. נתוני ארנונה לפי צווי ארנונה לערים הרלוונטיות לשנת 2022.

עמוד 35 מתוך 44



הרצל 108 א' נהריה

תאריך: 04.07.2022

נתון השוואה מס' 10.2.2.			
אומדן הכנסות:			
ש"ח	384		מחיר מני חודשי ללא מע"מ
ש"ח	230	60%	פדיון נוסף בגין חניות מזדמנות
ש"ח	614		סה"כ פדיון חודשי למקום חניה ללא מע"מ
ש"ח	7,373	12	פדיון שנתי למקום חניה ללא מע"מ
אומדן הוצאות			
ש"ח	321	ש"ח 9.17	ארנונה שנתית למקום חניה (מחיר למ"ר לשנה)
ש"ח	1,230		חשמל הנהלה וכלליות למקום חניה
ש"ח	1,551		סה"כ הוצאות תפעול למקום חניה
אומדן דמי שכירות ראויים			
ש"ח	7,373		סה"כ הכנסות
ש"ח	1,551		סה"כ הוצאות
ש"ח	5,822		סה"כ רווח תפעולי
ש"ח	884.7	12%	רווח מפעיל חניון לפי 10% מהמחזור
ש"ח	4,937		דמי שכירות שנתיים ראויים

נתון השוואה מס' 10.2.3.			
אומדן הכנסות:			
ש"ח	444		מחיר מני חודשי ללא מע"מ
ש"ח	311	70%	פדיון נוסף בגין חניות מזדמנות
ש"ח	755		סה"כ פדיון חודשי למקום חניה ללא מע"מ
ש"ח	9,058	12	פדיון שנתי למקום חניה ללא מע"מ
אומדן הוצאות			
ש"ח	229	ש"ח 9.17	ארנונה שנתית למקום חניה (מחיר למ"ר לשנה)
ש"ח	1,070		חשמל הנהלה וכלליות למקום חניה
ש"ח	1,299		סה"כ הוצאות תפעול למקום חניה
אומדן דמי שכירות ראויים			
ש"ח	9,058		סה"כ הכנסות
ש"ח	1,299		סה"כ הוצאות
ש"ח	7,758		סה"כ רווח תפעולי
ש"ח	1,086.9	12%	רווח מפעיל חניון לפי 10% מהמחזור
ש"ח	6,671		דמי שכירות שנתיים ראויים

נתון השוואה מס' 10.2.4.			
אומדן הכנסות:			
ש"ח	450		מחיר מני חודשי ללא מע"מ
ש"ח	360	80%	פדיון נוסף בגין חניות מזדמנות
ש"ח	810		סה"כ פדיון חודשי למקום חניה ללא מע"מ
ש"ח	9,720	12	פדיון שנתי למקום חניה ללא מע"מ
אומדן הוצאות			
ש"ח	229	ש"ח 9.17	ארנונה שנתית למקום חניה (מחיר למ"ר לשנה)
ש"ח	1,070		חשמל הנהלה וכלליות למקום חניה
ש"ח	1,299		סה"כ הוצאות תפעול למקום חניה
אומדן דמי שכירות ראויים			
ש"ח	9,720		סה"כ הכנסות
ש"ח	1,299		סה"כ הוצאות
ש"ח	8,421		סה"כ רווח תפעולי
ש"ח	1,166.4	12%	רווח מפעיל חניון לפי 10% מהמחזור
ש"ח	7,254		דמי שכירות שנתיים ראויים

עמוד 36 מתוך 44





הרצל 108 א' נהריה

תאריך: 04.07.2022

נתון השוואה מס' 10.2.5.	
אומדן הכנסות:	
מחיר מני חודשי ללא מע"מ	450 ₪
פדיון נוסף בגין חניות מזדמנות	315 ₪
סה"כ פדיון חודשי למקום חניה ללא מע"מ	765 ₪
פדיון שנתי למקום חניה ללא מע"מ	9,180 ₪
אומדן הוצאות	
ארנונה שנתית למקום חניה (מחיר למ"ר לשנה)	229 ₪
חשמל הנהלה וכלליות למקום חניה	1,070 ₪
סה"כ הוצאות תפעול למקום חניה	1,299 ₪
אומדן דמי שכירות ראויים	
סה"כ הכנסות	9,180 ₪
סה"כ הוצאות	1,299 ₪
סה"כ רווח תפעולי	7,881 ₪
רווח מפעיל חניון לפי 10% מהמחזור	1,101.6 ₪
דמי שכירות שנתיים ראויים	6,779 ₪

**11.1.1. טבלה מרכזת לתחשיב אומדן שווי 41 מקומות חנייה:**

טבלה מרכזת עם דמי שכירות ממוצעים ואומדן שווי מקום חנייה			
מס' נתון	דמי שכירות שנתיים	התאמה למיקום	סה"כ
10.2.1	3,917 ₪	1.05	4,113 ₪
10.2.2	4,937 ₪	0.9	4,443 ₪
10.2.3	6,671 ₪	0.8	5,337 ₪
10.2.4	7,254 ₪	0.75	5,441 ₪
10.2.5	6,779 ₪	0.75	5,084 ₪
סה"כ ממוצע			
שווי לפי היוון לצמיתות	7.50%	65,115 ₪	41
מס' מקומות חניה לתחשיב			41
סה"כ שווי מקומות חנייה לצמיתות			<b>2,669,725 ₪</b>

**11.2. תחשיב אומדן שווי מ"ר בנוי למסחר על בסיס חוזה השכירות הקיים בנכס הנישום:**

11.2.1. הוצג בפני חוזה שכירות בנכס הנישום (כמפורט בפרק תיאור הזכויות בשומה זו).

11.2.2. להלן תחשיב אומדן שווי מ"ר בנוי למסחר בהתאם לתנאי החוזה הקיים בנכס:

סוג השטח	שטח	מקדם	מקדם מצב	סה"כ
עיקרי ק"ק	1301	100%	100%	1301
שטחי שירות מרתף	600	30%	50%	90
סה"כ אקו'				
שכ"ד חודשי לפני מע"מ				65,000 ₪
שכ"ד חודשי למ"ר בנוי אקוויוולנטי				46.7 ₪
שכ"ד שנתי למ"ר בנוי אקוויוולנטי				561 ₪
אומדן שווי מ"ר בנוי אקוויוולנטי לפי שער היוון של	7.5%			7,477 ₪

עמוד 37 מתוך 44



תאריך: 04.07.2022

**11.3. להלן טבלה מרכזת המציגה שווי למ"ר בנוי לעסקאות המכר/ נתוני השכירות:**

מס"ד	תאריך	כתובת	ג"ח	קומה	שטח במ"ר	סך המכר	שווי מ"ר מתואם
1	06/05/2021	שד' ההסתדרות 271	11547/73/118	קרקע	1,167	9,200,000 ₪	5,867 ₪
2	18/02/2020	שד' ההסתדרות 267	11547/73/304	2	1,127	7,200,000 ₪	5,331 ₪
3	26/11/2019	שד' ההסתדרות 275	11547/78/205	1	1,000	10,368,000 ₪	8,259 ₪
4	27/11/2018	שד' ההסתדרות 265	11547/73/105	2	1,114	11,000,000 ₪	8,632 ₪
5	21/01/2019	שד' ההסתדרות 265	11547/73/116	1	1,011	9,990,000 ₪	8,246 ₪
6	13/02/2019	קרן היסוד 7	11555/64/1	קרקע	310	3,800,000 ₪	8,647 ₪
7	31/12/2021	מתחם "ביאליק סיטי"		קרקע	1	14,780 ₪	8,794 ₪
8	31/12/2021	"חוצות המפרץ"		קרקע + 1	1	14,780 ₪	8,794 ₪
						שווי מ"ר מתואם ממוצע	7,821 ₪

**11.4. תחשיב אומדן שווי ממוצע משוקלל למ"ר בנוי למסחר בנכס הנישום לפי אומדן שווי מ"ר בנוי בממוצע בעסקאות ההשוואה ואומדן שווי מ"ר בנוי לפי שכ"ד המשולם בפועל בנכס:**

אומדן שווי ממוצע משוקלל למ"ר בנוי לפי עסקאות ההשוואה	משקל	סה"כ
7,821 ₪	40%	3,128 ₪
7,477 ₪	60%	4,486 ₪
סה"כ		7,614 ₪

**11.5. להלן תחשיב אומדן שווי ואומדן הפגיעה בנכס הנישום עפ"י שווי ממוצע משוקלל למ"ר בנוי:**

קומה	שטחים במ"ר	מקדם	מקדם מצב תחזוקה וגימור	סה"כ
מרתף	600	30%	50%	90
קרקע	1301	100%	100%	1301
ראשונה	1125	60%	80%	540
סה"כ שטח אקוויולנטי לתחשיב				1931
שווי מ"ר בנוי				7,614 ₪
אומדן דמי היוון דחיים לתקופה של 8 שנים בשיעור 5%				590,000 ₪
סה"כ אומדן שווי לפני הפגיעה				14,113,520 ₪
שיעור הפגיעה				25.0%
<b>אומדן הפגיעה</b>				<b>3,528,380 ₪</b>
סה"כ אומדן שווי לאחר הפגיעה				10,585,140 ₪



תאריך: 04.07.2022

## 12. השומה:

בשים לב לכל האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי סביר לאמוד את אומדן הפגיעה בנכס שבנדון כריק ופנוי מכל חוב, שעבוד ו/או התחייבות כלפי צד ג' בסך (במעוגל):

**3,530,000 ₪ (שלושה מיליון חמש מאות ושלושים אלף ש"ח)**

בשים לב לכל האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי סביר לאמוד את אומדן שווי השוק של 41 מקומות חנייה בנכס שבנדון כריק ופנוי מכל חוב, שעבוד ו/או התחייבות כלפי צד ג' בסך (במעוגל):

**2,670,000 ₪ (שני מיליון שש מאות ושבעים אלף ש"ח)**

12.1. הערות:

12.2. הנני להצהיר כי אין לי כל חלק או עניין בנכס הנישום וכי שומתי זאת נעשתה לפי מיטב ידיעותיי והבנתי המקצועית.

12.3. אחריותו של הח"מ מוגבלת למזמין השומה ולמטרת השומה בלבד.

12.4. **נספחים:**

- העתק נסח רישום ממוחשב.

ולראיה באתי על החתום

יריב דרורי  
שמאי מקרקעין מוסמך





תאריך: 04.07.2022

01/06/2022  
 ב' סיון תשפ"ב  
 שעה: 14:08

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין  
 LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS  
 سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים  
 وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



208809

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: חיפה

**העתק רישום מפנקס הזכויות**

גוש: 12581 חלקה: 36

הנכס נוצר ע"י שטר:	8335/2004	מיום:	14/03/2004	סוג שטר:	פרצלציה רצונית
--------------------	-----------	-------	------------	----------	----------------

**תיאור הנכס**

רשויות	שטח במ"ר
עיריית קריית ביאליק	2,033.00

**המספרים הישנים של החלקה**

12581/1
---------

**בעלויות**

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
8335/2004/14	14/03/2004	פיצול	קרן קיימת לישראל
			החלק בנכס
			בשלמות

**חכירות**

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי
13257/2009/1	19/03/2009	העברת שכירות	ביג מול בע"מ	חברה	513462283
				החלק בזכות	
				בשלמות	
		רמת חכירה ראשית	בתנאי שטר מקורי		תאריך סיום
			16060/2007/1		09/02/2030
			קיימת הגבלה בהעברה	קיימת הגבלה בירושה	החלק בנכס
				בשלמות	
על כל הבעלים					

**משכנתאות**

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
58049/2013/1	01/12/2013	משכנתה	בנק הפועלים בע"מ	חברה	520000118
		דרגה	סכום		החלק בנכס
		שניה	4,400,000 ₪		בשלמות
על כל החוכרים					

עמוד 1 מתוך 2

עמוד 40 מתוך 44





נייד: 052-3288900 ▪ טלפון: 04-6715296  
 פקס: 04-9822914 ▪ drori\_yariv@hotmail.com

**דרורי יריב**  
**שמאי מקרקעין**

הרצל 108 א' נהריה

תאריך: 04.07.2022

01/06/2022  
 ב' סיון תשפ"ב  
 שעה: 14:08

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין  
 LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS  
 سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

**משרד המשפטים**  
 وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



208809

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: חיפה

**העתק רישום מפנקס הזכויות**

גוש: 12581 חלקה: 36

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
62089/2013/1	24/12/2013	משכנתה	בנק הפועלים בע"מ	חברה	520000118
		דרגה	סכום		<b>החלק בנכס</b>
		שניה	ללא הגבלת סכום		בשלמות
<b>על כל החוכרים</b>					

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה



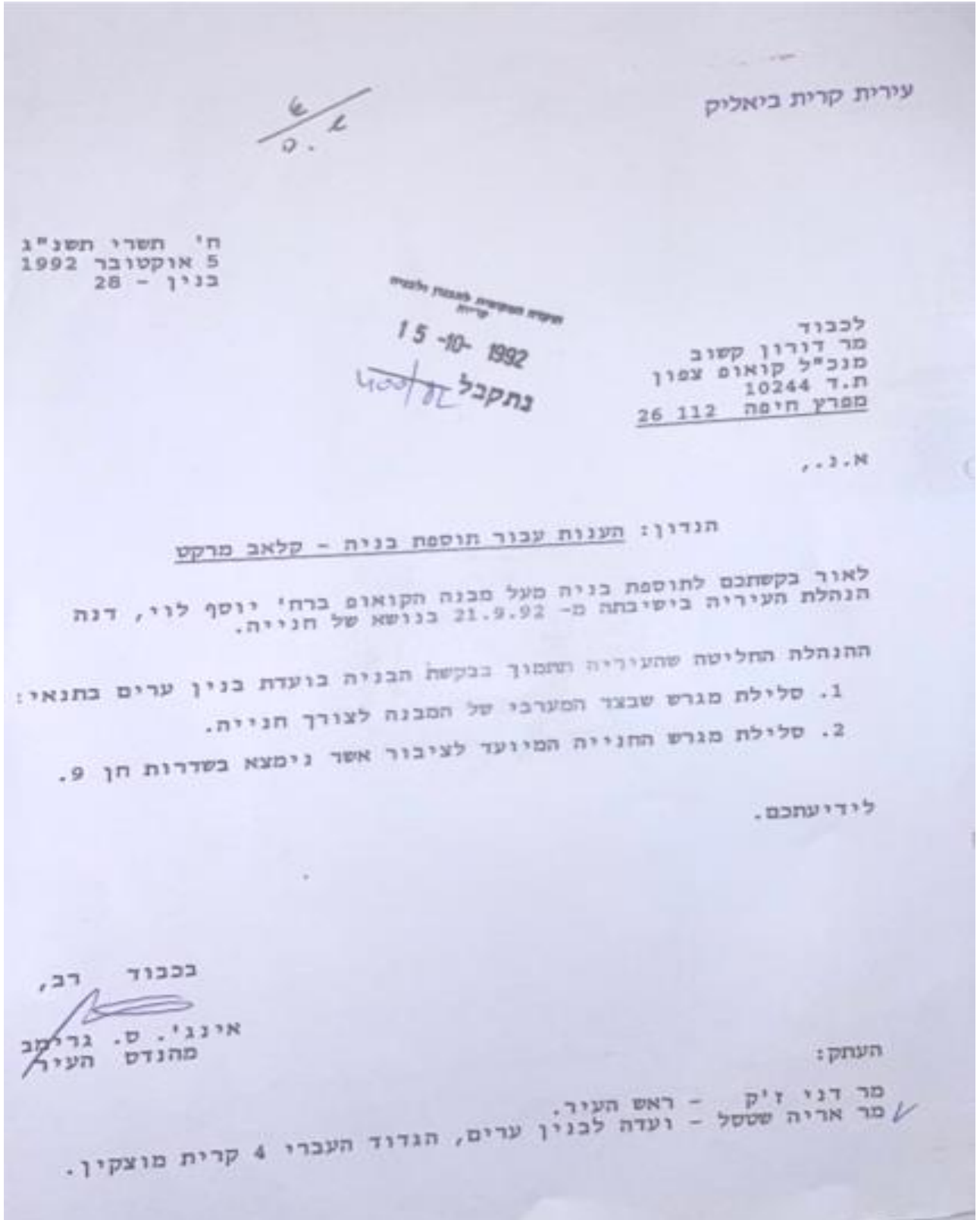
עמוד 2 מתוך 2

עמוד 41 מתוך 44





תאריך: 04.07.2022



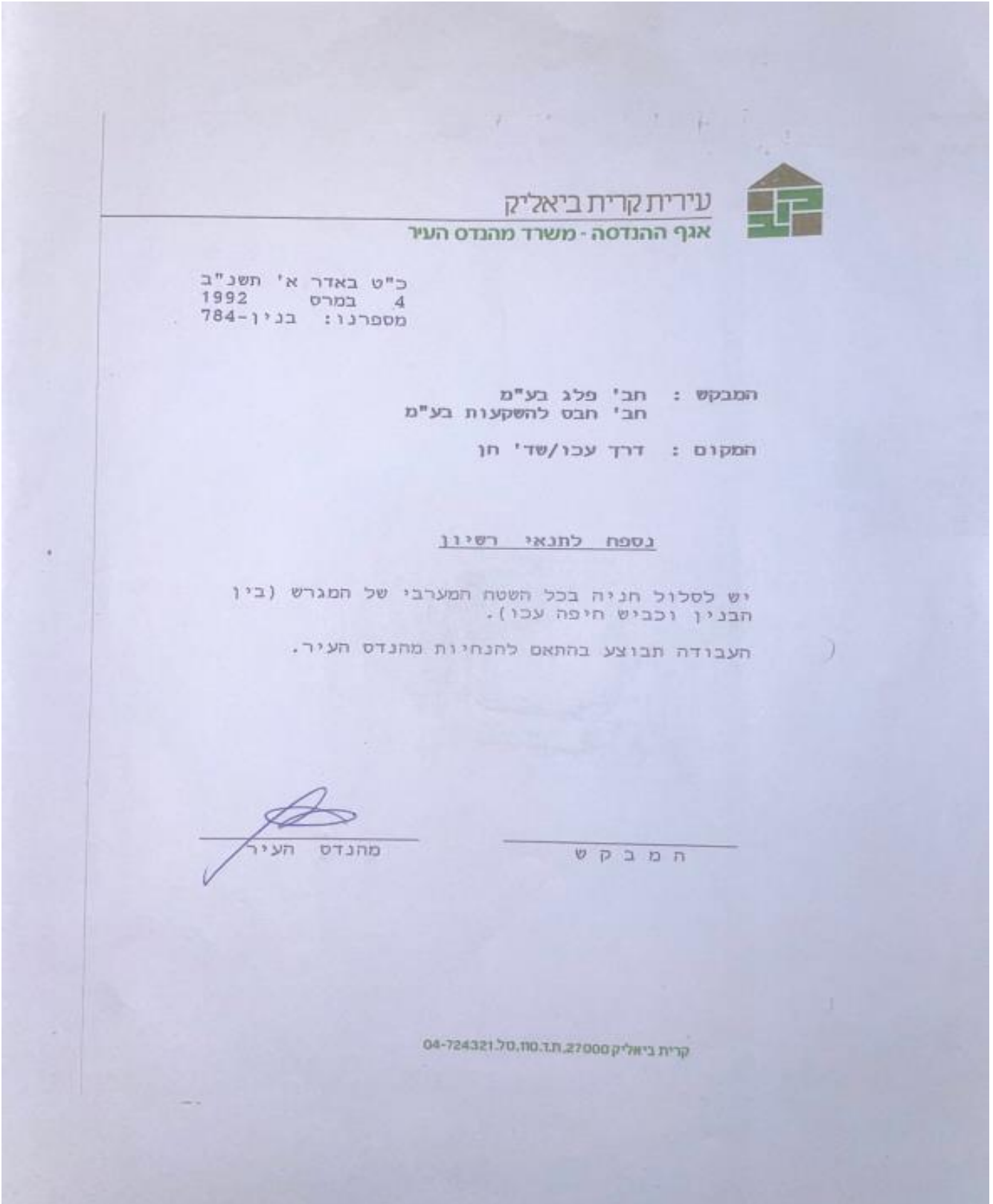


נייד: 052-3288900 ▪ טלפון: 04-6715296  
 פקס: 04-9822914 ▪ drori\_yariv@hotmail.com

**דרורי יריב**  
**שמאי מקרקעין**

הרצל 108 א' נהריה

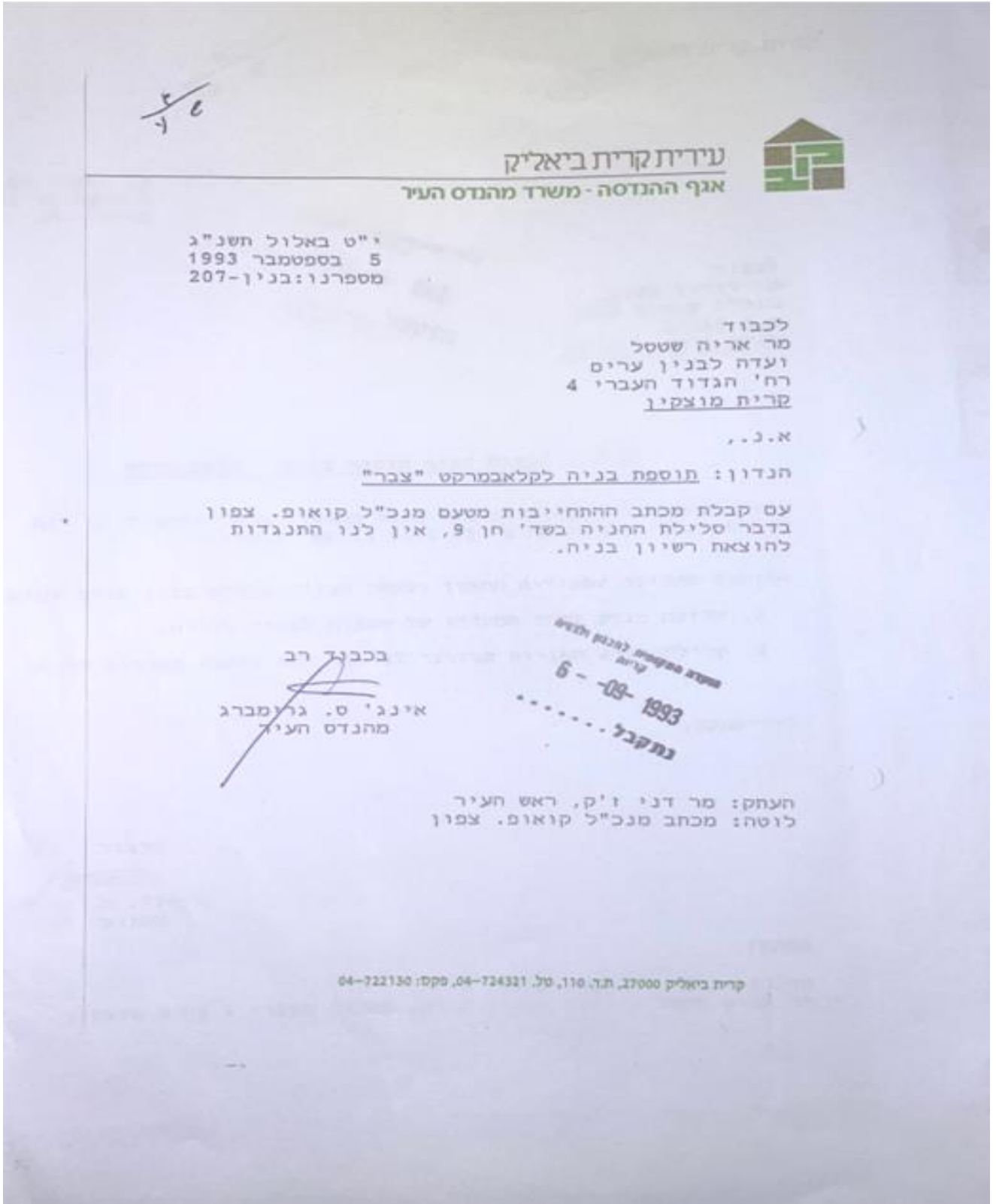
תאריך: 04.07.2022



עמוד 43 מתוך 44



תאריך: 04.07.2022



עמוד 44 מתוך 44