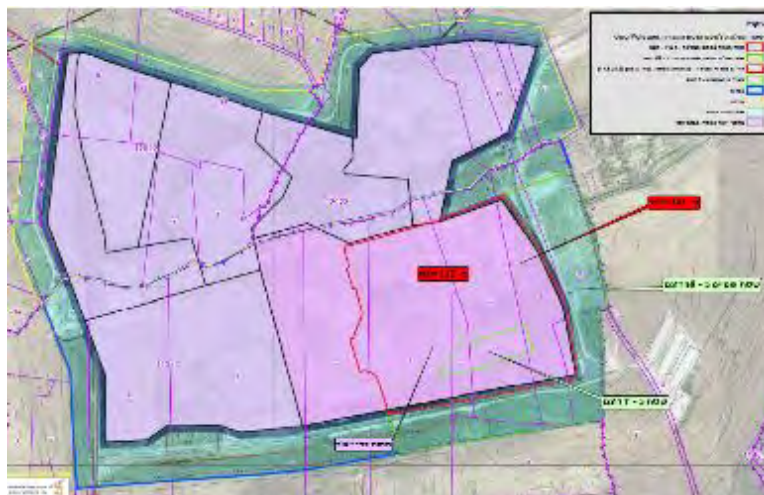


תאריך: 23.12.2021
סימוכין: ש/3867

לכבוד
רשות החשמל
רחוב בנק ישראל 7,
ירושלים 51104.

הנדון: שומת קרקע מבוססת הנחה (היפותטית) - אומדן שווי חטיבת
קרקע בשטח כולל של כ- 170 דונם (כ- 112 דונם ביעוד לתעשייה¹ ו כ- 58
דונם ביעוד לשפ"פ), חלק ממתחם תחנת הכוח "חגית".
חלקה 9 בשלמות וחלק מחלקות 7,8,10,12,13,14 בגוש 11356.
זכויות נישומות: זכות לבעלות +6.8 דונם חכירה מהוונת מרמ"י.



¹ יעוד הנכס הינו תחנת כוח ולא תעשייה.

עמוד 1 מתוך 104



רחוב מגשימים 24, תל אביב - יפו 6969604.
טל. 03-6429270 פקס. 03-6410021
כתובת למשלוח דואר: ת.ד. 39372 תל אביב 6139301
office@sharon-s.co.il

1. כללי

לבקשתכם, הנני מגיש בזאת חוות דעת מקצועית, לעניין אומדן שווי זכויות הבעלות + החכירה המהוונות בקרקע שבנדון מבוססת הנחה (היפותטית)² כי הקרקע ביעוד לתעשייה, בשוק החופשי בקריטריון של קונה מרצון ממוכר ברצון, כשהיא ריקה פנויה, במצב הפיתוח כיום, למטרת עריכת התחשבות בין רשות החשמל לבין חברת החשמל לעניין ערך הקרקע בגינו תשולם תמורה לחברת החשמל לישראל בע"מ (להלן: חברת החשמל או חח"י) במסגרת הליך המכירה של חלק מתחנת הכוח חגית בהליך של מכרז.

הנחות השומה (יתכן שהנחות השומה המפורטות להלן אינן מייצגות את כל הוראות ההסכם):

- למען הסר כל ספק השומה נערכה לשווי מרכיב הקרקע בלבד, כולל פיתוח במצבה כיום, ללא מחוברים.
- בהתאם להנחיות מזמין השומה, ערך הקרקע מבוסס על הנחה היפותטית ונקבע לפי שווי הקרקע ביעוד לתעשייה. לבקשתכם, לא נקבע ערך קרקע לנכס ביעוד לתחנת כוח ע"ב עסקאות השוואה לתחנות כוח או כערך שיורי של תחנת הכוח כ"עסק חיי", דהיינו, שווי התחנה בגישת היוון הכנסות, בניכוי רווח יזמי ועלות הקמה או שווי תמורת המכירה בניכוי רווח יזמי ועלות הקמה.
- אומדן השווי נערך לזכויות בעלות עם אפשרות ניצול של מבנה בתכנית מרבית בשיעור של 30% משטח המגרש (בדומה למגרש המזרחי של תחנת כוח) לא הבאתי בחשבון תשלומים צפויים כלשהם לרשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י"), בגין דמי היתר לעומת קיבולת הבניה החוזית בחלקה מס' 9.
- השווי הינו מבוסס הנחה לצורך התחשבות בין רשות החשמל לבין חברת החשמל לעניין חלוקת תמורת המכירה, בהתאם להנחיית מזמין השומה. לא הבאתי בחשבון כי שולמה תמורה מקורית לפי קרקע חקלאית ולא תעשייה.
- לא הבאתי בחשבון כי הקרקע נרכשה בכפיה (הפקעה).
- לא נבדק האם לכל השטחים הבנויים בנכס נמצא היתר בניה כדין מאושר ע"י רמ"י ו/או ע"י מוסדות התכנון הרלבנטיים (ועדה מקומית) וכי אין חשיפה לתשלום היטל השבחה ודמי היתר ו/או דמי שימוש עבר בגין שטחים בנויים ללא היתר. קיימת אי התאמה בין השטח הבנוי בהיתרי הבניה המופיעים בשומת חח"י לעומת היתרי הבניה המופיעים בחדר המצב.
- השומה נערכה לנכס מושבח בהנחה כי היטל השבחה בגין המכר יחול על חברת החשמל. קיימת חבות בתשלום היטל השבחה.
- השומה נערכה מבלי להביא בחשבון עלות טיפול בגין זיהום קרקע. בדומה למצב בו נמסרה הקרקע לחברת החשמל. קיומה של הנחה זו אינו ודאי.
- לאור הנחיית השומה (קרקע ביעוד לתעשייה) לא הבאתי בחשבון אפשרות להגדיל את היקף יצור החשמל בתחנה ככל שקיימת כזו.
- השומה נערכה למתחם קרקע בשטח של כ- 112 דונם ביעוד תעשייה ו- 58 דונם ביעוד שפ"פ ובסה"כ 170 דונם. נתונים אלו הם בהתאם להנחיית השומה.
- זכויות הבעלות של חח"י אינן רשומות בחלקות 7, 8 ו- 10. הזכויות מעוגנות באמצעות הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין. השומה נערכה תחת הנחה מחמירה כי אין מניעה לרשום את זכויות הבעלות של הרוכש בפנקס המקרקעין. קיומה של הנחה זו אינו ודאי.
- האומדן נערך בכפוף לחתימה על הסכם השירותים עם חח"י בכל הכפוף להיבטי הפיתוח החסרים כגון: ביוב, מים מי נגר, כביש וכד'.
- הזכויות בנכס כפופות לעניין כביש הגישה המשותף עם נובל אנרג'י וחח"י.

² לפי תקן 1 שומת מקרקעין שבה קיימת, על פי בקשת מזמין השומה. הנחת עבודה היפותטית אשר משפיעה על שווי הזכויות הנישומות. שווי הזכויות הנקוב ב"שומה מבוססת הנחה (ההיפותטית)" איננו השווי "האמיתי" של הזכויות, אלא, השווי התאורטי בכפוף להנחה ההיפותטית המבוקשת (שאינה מתקיימת במציאות במועד הקובע).

כאמור הבעלות של חח"י בממכר הינה מתוקף פעולת הפקעה. השומה נערכה תחת הנחה כי אין בעצם פעולת המכר משום פעולת שינוי יעוד ו/או שינוי מטרת ההפקעה לפי פקודת הקרקעות המזכה את בעלי הקרקע המקוריים של הנכס, לקבל הקרקע בחזרה ו/או להגדיל את סכום הפיצוי ו/או לאפשר לרמ"י להחתים הרוכש על חוזה חכירה.

ערכי השווי המופיעים בדו"ח זה, נכונים למועד הקובע לשומה ומבוססים על הנחות השומה הנ"ל (בדגש על קרקע ביעוד לתעשייה והיקף ניצול ולא יעוד תחנת כוח). ייתכנו שינויים באומדן בהתאם לתנודות השוק ו/או בהתאם לשינויים במצב המשפטי, התכנוני והנחיות השומה. האומדן נקבע לנכס מושבח, היטל השבחה בגין תב"ע בתוקף עד למועד המכירה יחול על המוכר. חוות הדעת נערכה עבור מזמין השומה בלבד, בהתאם למטרת השומה ואין לעשות בה כל שימוש אחר ללא אישורו של הח"מ בכתב.

- ביקור בנכס ובסביבה נערך ע"י שמאל שרון, שמאי מקרקעין, ביום 11.04.2021. הנכס הוצג ע"י מנהל התחנה.
- קבלת מידע תכנוני לעניין תב"עות החלות על הקרקע.
- היתרי הבניה נמסרו לי מחברת החשמל. לאור מטרת השומה (שווי קרקע בלבד) ולבקשתכם לא נערכה בדיקה מול הועדה המקומית ורמ"י לענין היתרי הבניה.

המועד הקובע לשומה - 11.04.2021, מועד הביקור בנכס.

לצורך עריכת השומה עיינתי במסמכים הבאים:

1. נסחי רישום, העתק מפנקס הזכויות עפ"י נסחים שהופקו מהאינטרנט ביום 18.05.2020.
2. חוזה חכירה מהוון מיום 14.07.2002.
3. תמ"א מס' 5/ב/10, על תיקוניה.
4. תשריט הפקעה מיום 09.02.1994.
5. הסכם פיצויים שמעון שורצמן מיום 09.09.1993.
6. חוזה לתשלום פיצויים עם רמ"י מיום 10.06.2003.
7. רשימת היתרי בניה כפי שנמסרו לעיוני ע"י חח"י.
8. פירוט שטחים לחיוב ארנונה מתאריך 15.12.2020 – חברת geopoint.
9. רישיונות יצור חשמל מיום 09.02.2003.
10. אישורי כיבוי אש מיום 21.12.2020.
11. רישיון עסק מיום 23.02.2000.
12. הסכם פשרה בין המועצה האזורית חוף הכרמל לחח"י מיום 18.04.2019, לעניין היטלי פיתוח.
13. תוצאות מכרז רמ"י צפ/67/2017 מיום 30.07.2017.
14. תוצאות מכרז רמ"י צפ/56/2018 מיום 02.09.2018.
15. תוצאות מכרז רמ"י צפ/122/2019 מיום 07.08.2019.
16. תוצאות מכרז רמ"י צפ/132/2019 מיום 18.08.2019.
17. תוצאות מכרז רמ"י צפ/314/2020 מיום 14.03.2021.

2. עסקת המכר (החלטת ממשלה והחלטות רשות החשמל)

החלטת ממשלה 3859 מיום 03.06.2018

א. במטרה ליעל את משק החשמל, לעודד את התחרויות בו, להיערך למעבר המשק לאנרגיה נקייה, להיערך לקליטת רכב חשמלי ולהיערך לקליטת אנרגיות מתחדשות ולחזק את איתנותה הפיננסית של חברת החשמל, ובהמשך לעקרונות המדיניות שפרסם שר האנרגיה ביום 17 במאי 2018 המצ"ב (דף 41), לאחר התייעצות עם שר האוצר ועם רשות החשמל, לפי סעיף 57א(ג) לחוק משק החשמל, התשנ"ו-1996 (להלן – חוק משק החשמל), המצורפת בזה (דפים 42-57), הרפורמה במשק החשמל ושינוי מבני בחברת החשמל לישראל בע"מ (להלן – חברת החשמל), תכלול את כל אלה:

(1) צמצום כוחה המונופוליסטי של חברת חשמל במקטע ייצור החשמל ומיקודה במקטע הרשת - החל מ-18 חודשים מיום החלטה זו ועד 60 חודשים מיום החלטה זו, חברת החשמל תמכור את אתרי הייצור אלון תבור, רמת חובב, רידינג, חגית (חלק מהאתר) ואשכול. חלק מהשטח בתחנת רוטנברג (שהיה מיועד להקמת תחנה פחמית) יועבר, בהתאם להסכם מיום 3 בינואר 2018 שנחתם בין מדינת ישראל ורשות מקרקעי ישראל (להלן – רמ"י) ובין חברת החשמל, לידי רמ"י לצורך מכירתו.

(8) לרשום את החלטת רשות החשמל מס' 1 (1253) משיבה 542 מיום 15 במאי 2018, לפיה במסגרת האסדרה שבכוננה לפרסם לקראת ההליך התחרותי שתקיים חברת החשמל למכירת תחנות הכוח, התמורה לחברה בעד מכירת האתרים תהיה בשוויון הוגן. התמורה האמורה לא תפתח משווי המכירה של האתר בתוספת שווי הקרקע. לעניין זה "שווי המכירה" – השווי התעריפי של האתר בתוספת כל עלות שתוכר על ידי הרשות ואשר תיווצר באופן ישיר בשל הליך המכירה, לרבות בשל פינוי ובינוי של תשתיות חברת החשמל שיפוגו מהאתר האמור, בכפוף לבקרת עלויות.

נספח א' להחלטת ממשלה:

חברת חשמל תמכור לצדדים שלישיים את אתרי הייצור המפורטים להלן ותצא מהשטח הנמכר, באופן המאפשר המשך פעילות במתקני הייצור הנמכרים, בהתאם לעקרונות אלו:

(1) האתר יימכר "as-is" כולל המקרקעין והמחוזרים הנדרשים לייצור והעברת אנרגיה לרשת לרבות תשתיות תומכות הנמצאות באתר, בהתאם לתשריטים שיצורפו למסמך זה.

ד. למדינה הזכות לדרוש מחי"י לקדם תכנון סטטוטורי באתרים הנמכרים בהתאם להנחיותיה, וזך הכרה בעלויות, בכפוף לבקרת עלויות. באתרים אלה טרם הצגת החלופות למוסד התכנון הן יוצגו בפני משרד האנרגיה, רשות החשמל ומשרד האוצר לשם קבלת עמדת המדינה.

ה. למדינה הזכות לדרוש מחי"י, פינוי מבנים וציוד, וכל פעולה אחרת הנדרשת להשלמת המכירה, תוך הכרה בעלויות הנובעות מדרישות אלה בכפוף לבקרת עלויות, בשים לב לשימויות הדרישות.

יא. ידוע לחברת החשמל ומקובל עליה, כי התימחור יתבצע על פי פרמטרים שיקבעו על ידי רשות החשמל.

יב. מכירת התחנות תבוצע על ידי החברה עצמה, באמצעות הליך תחרותי. טרם כך, יוקם צוות משותף לחברה ולמדינה שילווה את תהליך המכירה. הצוות ימפה, טרם הליכי המכירה, את החסמים הקיימים בכל אתר, לרבות סוגיות מקרקעין, מיכלי דלק לחירום וכדומה. במסגרת זאת, ידון נושא החלפים והסבת הסכמי תחזוקה ארוכי טווח. למען הסר ספק, אין באמור כדי לדחות את המועדים למכירת האתרים, המצוינים לעיל. החברה תעביר לצוות דיווחים אודות התקדמות הליכי המכירה כמו גם על קשיים שעולים במסגרתה.

עמוד 4 מתוך 104



החלטת רשות החשמל 1253 (1) מיום 15.05.2018



2. העקרונות יכללו, בין היתר, את הרכיבים הבאים:

- א. התמורה לחברה בגין מכירת האתרים תהיה בשווי הוגן של הנכס וככל מקרה לא תפחת משווי המכירה, בתוספת שווי הקרקע, כפי שיקבע על ידי הרשות. לעניין זה, שווי המכירה הוא השווי התעריפי של האתר בתוספת עלויות נוספות שייווצרו באופן ישיר בשל הליך המכירה, לרבות בשל פינוי ובינוי של תשתיות חברת החשמל שיפוגו מהאתר האמור.
- ב. התמורה אשר תשולם לחברה בגין מכירת האתר תשולם במזומן במועד מסירת החזקה בו.
3. התמורה לחברת החשמל בגין הנכסים שתמכור לחברת מנהל המערכת במסגרת הרפורמה תהיה בגובה השווי התעריפי של הנכסים, כפי שמוכר על ידי רשות החשמל. התמורה אשר תשולם לחברה בגין המכירה תשולם במזומן במועד מסירת החזקה בו.

5. אין באמור בהחלטה זו כדי להביע עמדה ביחס לשימוש שתקבע הרשות לתמורה הנוספת מעל השווי התעריפי שתתקבל ממכירת האתרים, ככל שתתקבל, זאת לרבות בדרך של שימוש בתמורה על הקרקע לצורך כיסוי עלויות הרפורמה.

3. פרטי הנכס

הממכר: כ – 112 דונם ביעוד תחנת כוח בתוספת כ – 58 דונם ביעוד שפ"פ ובסה"כ כ – 170 דונם. כאמור, השומה נערכת ביעוד לתעשייה ולא ביעוד לתחנת כוח.

נסחי רישום מקרקעין:

להלן פרטים כללים לגבי כל החלקות הכלולות בממכר.

חלקה	שטח רשום במ"ר	בעלים רשומים	מהות פעילות רישום הבעלות	מועד רישום הבעלות	חלק בבעלות	שטח קרקע מיוחס לבעלים רשום
7	99,107	קק"ל הימנותא	מכר	18/11/57	20%	19,821
8	112,216	קק"ל שורצמן שמעון בן זליג	מכר	13/09/83	80%	79,286
9	6,808	קק"ל	מכר	18/11/57	25%	28,054
10	37,695	רשות הפיתוח	מכר	26/09/93	75%	84,162
12	38,222	חברת החשמל לישראל בע"מ	מכר	18/11/57	100%	6,808
13	30,182	חברת החשמל לישראל בע"מ	מכר	16/11/94	100%	37,695
14	45,635	חברת החשמל לישראל בע"מ	מכר	02/09/02	100%	38,222
	369,865		הפקעה לפי סעיף 19	02/09/02	100%	30,182
	369,865		הפקעה לפי סעיף 19	02/09/02	100%	45,635
סה"כ ללא חלקה 9	363,057					369,865
						363,057

הערות אזהרה:

חלקה	בעלים רשומים	שטח קרקע מיוחס לבעלים רשום	הערות אזהרה עתיקות	הערת אזהרה הפקעה סעיף 19 חלק מחלקה	הערת אזהרה סעיף 126	מהות הערת אזהרה
7	קק"ל הימנותא	19,821 79,286	21/03/93	02/09/02		
8	קק"ל שורצמן שמעון בן זליג	28,054 84,162	21/03/93	02/09/02	13/10/93	על החלק של זליג
9	קק"ל	6,808	21/03/93		18/09/02	בשלמות
10	רשות הפיתוח	37,695	21/03/93	02/09/02		
12	חברת החשמל לישראל בע"מ	38,222	21/03/93			
13	חברת החשמל לישראל בע"מ	30,182	21/03/93			
14	חברת החשמל לישראל בע"מ	45,635	21/03/93			
		369,865				
סה"כ ללא חלקה 9		363,057				

זכויות הבעלות של חח"י אינן רשומות בחלקות 7, 8 ו- 10. הזכויות מעוגנות באמצעות הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין.

עמוד 6 מתוך 104



הפקעות (שטח בבעלות חח"י):

חלקה	בעלים רשומים	שטח קרקע מיוחס לבעלים רשום	שטח מופקע לפי תשריט במ"ר	הסכם
7	קק"ל הימנותא	19,821 79,286	49,717	הסכם פיצויים עם קקל
8	קק"ל שורצמן שמעון בן זליג	28,054 84,162	61,611	הסכם פיצויים עם קקל. הסכם עם שורצמן
9	קק"ל	6,808		הסכם חכירה רמ"י
10	רשות הפיתוח	37,695	5,330	הסכם פיצויים עם קקל
12	חברת החשמל לישראל בע"מ	38,222	38,222	הסכם פיצויים עם קקל.
13	חברת החשמל לישראל בע"מ	30,182	30,182	הסכם פיצויים עם קקל.
14	חברת החשמל לישראל בע"מ	45,635	45,635	הסכם פיצויים עם קקל.
		369,865	230,697	
סה"כ ללא חלקה 9		363,057	230,697	

שטח ממכר במ"ר :

חלקה	שטח רשום במ"ר	בעלים רשומים	שטח קרקע מיוחס לבעלים רשום	שטח מופקע לפי תשריט במ"ר	שטח נמכר במ"ר
7	99,107	קק"ל הימנותא	19,821 79,286	49,717	6,011
8	112,216	קק"ל שורצמן שמעון בן זליג	28,054 84,162	61,611	50,710
9	6,808	קק"ל	6,808		6,808
10	37,695	רשות הפיתוח	37,695	5,330	4,835
12	38,222	חברת החשמל לישראל בע"מ	38,222	38,222	33,314
13	30,182	חברת החשמל לישראל בע"מ	30,182	30,182	27,685
14	45,635	חברת החשמל לישראל בע"מ	45,635	45,635	40,610
	369,865		369,865	230,697	169,973
סה"כ ללא חלקה 9	363,057		363,057	230,697	163,165

זכויות חכירה : עפ"י חוזה חכירה מהוון מיום 14.07.2002 הכולל מס' חלקות או חלקי חלקות בגושים 12022, 12023, 11356 וביניהם גם לחלקה מס' 9 בגוש 11356 המהווה חלק מהנכס הנדון.

זכויות נישומות : בעלות/חכירה מהוונות, בהתאם לנסחי הרישום וחוזה חכירה מהוון .

שטח בנוי : לפי תשריט ארנונה.

מס' גוש	מס' חלקה	תאור	שטח ארנונה (מ"ר)
11356	7	מתחם 2	7,936.26
		אתר הנהלה דרומי	1,082.05
	8	מתחם 3	9,505.90
		אתר הנהלה צפוני	842.04
	14	מתחם 4	10,672.62
סה"כ			30,038.87
שטח הקרקע			112,000

המועד הקובע לשומה : 11.04.2021.

מיקום : חלק מתחנת הכח "חגית בתחום המוניציפאלי של המועצה האזורית חוף הכרמל.

4. תאור הסביבה, תחנת הכח, קרקע תחנת כח והנכס.

4.1. תיאור הסביבה

הנכס הנישום מהווה חלק ממתחם קרקע בבעלות פרטית ובעלות קק"ל (בניהול רשות מקרקעי ישראל) המשמש את תחנת הכוח חגית.

מתחם תחנת חגית ממוקם מערבית ובסמוך למחלף התנועה "עין תות"- מפגש הכבישים מס' 6 ומס' 67.

המתחם הנדון נמצא כ- 3 ק"מ דרומית מערבית למושב אליקים, כ- 6 ק"מ צפונית למושב עמיקם וכ- 10 ק"מ צפונית מזרחית לזכרון יעקב. כביש מס' 67 המכונה דרך "ואדי מילק" הינו כביש רוחב ארצי בצפונה של הארץ המחבר בין מישור החוף לכביש מס' 6. אורכו של הכביש הינו כ- 13 ק"מ והוא מחבר מחבר בין כביש מס' 2 במערב (מחלף זכרון יעקב) לבין כביש מס' 6 במזרח (מחלף עין תות). הכביש היה קטע של כביש 70, אך עם פתיחת כביש 6 בקטע הצפוני ממחלף עין תות בחודש 11/2018 קיבל הקטע מספר כביש עצמאי.



עמוד 8 מתוך 104

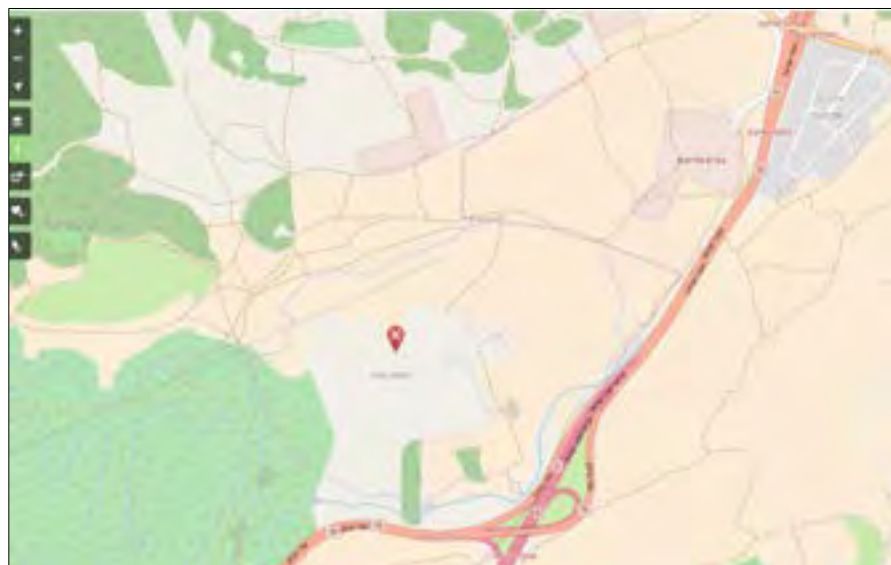


רחוב מגשימים 24, תל אביב - יפו 6969604.

טל. 03-6429270 פקס. 03-6410021

כתובת למשלוח דואר : ת.ד. 39372 תל אביב 6139301

office@sharon-s.co.il



הנכס נכלל מונציפאלית ותכנונית בתחומה של המועצה האזורית חוף הכרמל. הגישה לנכס אפשרית באמצעות כביש פנימי המתפצל מכביש מס' 67 ופניה לכיוון צפון אל הנכס הנדון. הגישה היא מכיוון נתיב התנועה הדרומי של כביש מס' 67 שבין מחלף עין תות לצומת פורדיס, באמצעות כביש שירות פנימי הנציב לכביש מס' 67. אין גישה ישירה מכיוון נתיב התנועה הנגדי. הסביבה הסמוכה לנכס מתאפיינת בשטחים פתוחים נרחבים. חלק מהשטחים מעובדים. פני הקרקע אינם מישוריים ובעלי טופוגרפיה גבעית. בסמוך לתחנת הכח מתחם תחנת הגז של מאגר לויתן. הגישה למתחם תחנת הגז ולתחנת הכח באמצעות גישה כביש משותף.

צילום הסביבה מתוך אתר govmap (ללא קנ"מ):



רמת הפיתוח במתחם ובאזור שהינו מבודד ביחס לאזורי תעשייה, חלקית וכוללת בין היתר: כביש גישה (שחלקו מצוי בתחום השפ"פ) מכיוון כביש מס' 67 עד למתקן, נקודת מים של מקורות ומתקן ביוב עצמאי בתחומי תחת הכוח. כמו כן, קיימת תחנת גז PRMS מחוץ למתקן לטובת אספקת גז.

4.2. תחנת הכוח חגית - כללי.

תחנת הכוח חגית היא תחנת כוח במחזור משולב, המייצרת חשמל באמצעות גז טבעי. התחנה, המבוססת על טורבינות גז, היא אחת מתחנות כוח הפנים ארציות של חברת החשמל לישראל.

בתחילת שנות ה-90, בעקבות העלייה ממדינות ברית המועצות לשעבר והגידול המהיר באוכלוסיית ישראל, גדל מאוד הביקוש לחשמל בארץ. עד לאותו הזמן כל התחנות הקיימות בישראל פעלו בטכנולוגיה קיטורית והוקמו לאורך חוף הים התיכון.

כדי לטפל בהגברת הביקוש הוחלט על בניית מערך טורבינות גז. תחנות כוח בפנים הארץ הפועלות באמצעות טורבינות גז תעשייתיות. כמו כן, שטחה של תחנת כוח מסוג זה הוא כשישית בלבד מהשטח הנדרש לתחנת כוח פחמית. המתקנים הפעילים בשטח התחנה הם נמוכים וקטנים יותר, מה שמצמצם פגיעה סביבתית בשטח ומקל על השתלבות התחנה בנוף שבו הוקמה.

בתחנת כוח חגית פועלות טורבינות גז במחזור משולב (מחז"מ). מדובר בשילוב של טורבינות גז תעשייתיות וטורבינת קיטור.

תחנת הכוח חגית הוקמה בשנת 1995. בעת ההקמה היו בה 4 טורבינות גז שהוסבו במהלך השנים 2001-2003 ליחידות משולבות המייצרות חשמל באמצעות טורבינת גז וקיטור. בשנת 2008 אושרה הרחבה של התחנה בהיקף של 375 מגהוואט.

נתונים כוללים לגבי תחנת הכוח חגית (חלק נמכר + חלק נותר בבעלות חח"י):

- סה"כ הספק יצור מותקן לשנת 2017 : 1,394 מגה וואט.
- סה"כ הספק יצור לפי תב"ע : 1,470 מגה וואט.
- יחידות יצור : 9.
- יחידות יצור מחז"מ : 3.
- הספק מחז"מ : שתי יחידות בהספק 680 מגה וואט ויחידה אחת בהספק כ- 350 מגה וואט.
- מקור אנרגיה : גז (דלק ראשי) וסולר (דלק משני).
- שטח : 0.711 קמ"ר (כולל שטח פרטי פתוח).



במסגרת הרפורמה במשק החשמל, חח"י יוצאת לתהליך המכירה של תחנת הכוח חגית מזרח המהווה חלק מתחנת הכח חגית. אתר חגית מזרח הינו אתר תחנת הכוח השלישי שחברת החשמל מוכרת, לאחר תחנת הכוח אלון תבור ותחנת הכוח רמת חובב. היקף היצור במתחם חגית מזרח הינו כ- MW660. יתרת שטח היצור שתיוותר בידי חברת החשמל חגית מערב תסתכם בכ- MW734.

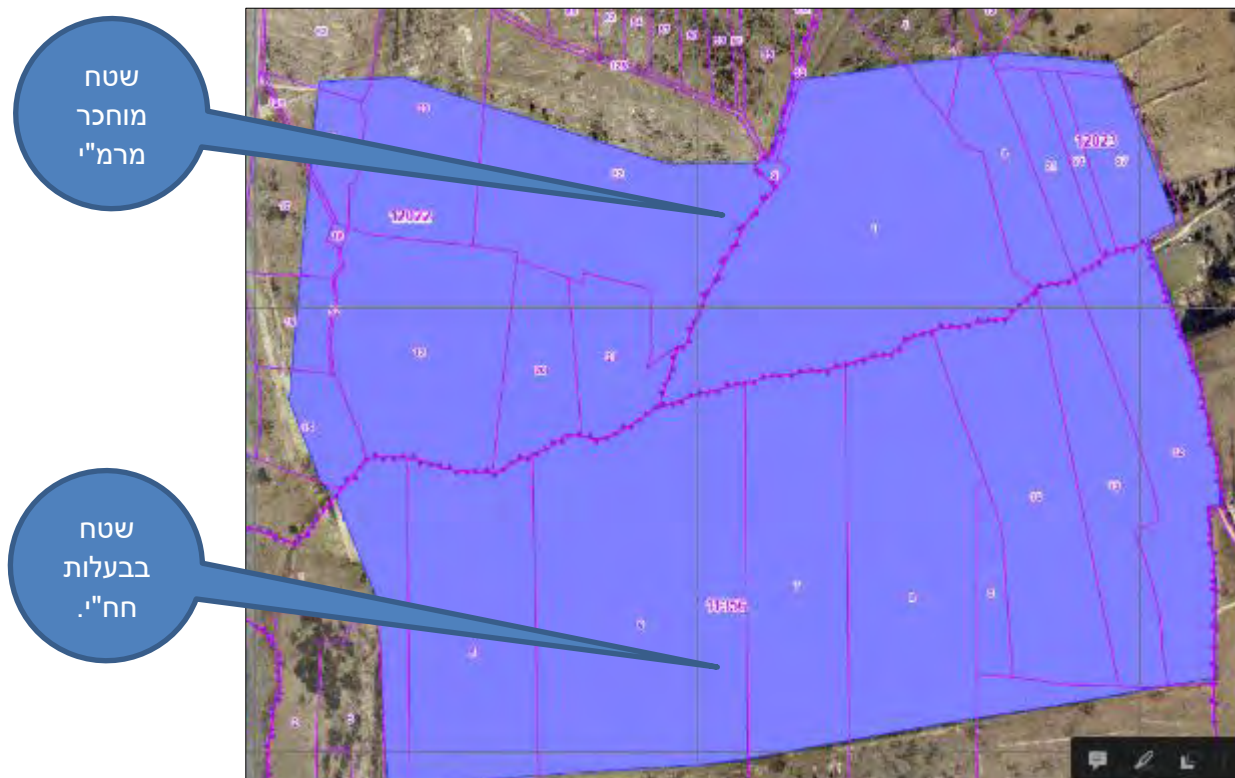
4.3. תאור כללי הקרקע - מתחם תחנת הכוח.

תחנת כוח חגית משתרעת על מתחם קרקע בשטח כולל של כ- 711.78 דונם עפ"י המידע שנמסר מחברת החשמל. השטח מורכב ממתחם קרקע בחכירת רמ"י ששטחו כ- 327 דונם וממתחם קרקע בשטח של כ- 384.7 דונם שהינו בבעלות של חברת החשמל. השטח בבעלות חברת החשמל מקורו בפעולת הפקעה (ראה הרחבה בהמשך). השטח המוכר מצוי באגף הצפוני של המתחם השטח בבעלות מצוי בחלק הדרומי של המתחם + מובלעת קרקע בשטח של כ- 9 דונם בתחום השטח הדרומי.

להלן חלוקת השטחים לפי חכירה ובעלות:

זכויות	שטח במ"ר
שטח מוכר רמ"י	327,066
שטח מופקע	384,715
סה"כ	711,781

להלן תשריט של השטח הכולל של המתחם:



עמוד 11 מתוך 104

חלוקת זכויות במתחם תתחנת הדח

חכירה

בעלות



מבט אל חטיבת הקרקע מכיוון צפון מערב:

הממכר



עמוד 12 מתוך 104



רחוב מגשימים 24, תל אביב - יפו 6969604.
טל. 03-6429270 פקס. 03-6410021
כתובת למשלוח דואר: ת.ד. 39372 תל אביב 6139301
office@sharon-s.co.il

מבט אל חטיבת הקרקע מכיוון מזרח:



הממכר

מבט אל החלק הדרומי של חטיבת הקרקע:



הממכר

עמוד 13 מתוך 104



רחוב מגשימים 24, תל אביב - יפו 6969604.
טל. 03-6429270 פקס. 03-6410021
כתובת למשלוח דואר: ת.ד. 39372 תל אביב 6139301
office@sharon-s.co.il

שטח תחנת הכח חגית עפ"י תשריט תמ"א 5/ב/10 הינו 672 דונם בלבד. (515 דונם יצור + 157 דונם שפפ). הפער לעומת השטח הקנייני כ- 717 דונם אינו ברור.



טבלת שטחים

515 דונם	תחנת כח חגית
157 דונם	שטח פרטי פתוח
1,996 דונם	מעבר קווי חשמל ראשיים
5 דונם	קטע קו דלק
13 דונם	דרך מוצעת/קיימת
2,686 דונם	סה"כ

עמוד 14 מתוך 104



רחוב מגשימים 24, תל אביב - יפו 6969604.
טל. 03-6429270 פקס. 03-6410021
כתובת למשלוח דואר: ת.ד. 39372 תל אביב 6139301
office@sharon-s.co.il

אתר חגית מחולק ל- 5 מתחמים פנימיים ראשיים עפ"י תמ"א 3/5/ב/10 כדלקמן:



- מתחם מספר 1 – ייצור
- מתחם מספר 2 – דלק.
- מתחם מספר 3 – השנאה.
- מתחם מספר 4 – אחסנה ושירותים.
- מתחם מספר 5 – תשתיות וכללי.
- שטח פרטי פתוח.

תחום אתר חגית ישמש לפי הוראות תמ"א 5/5/ב/10 לצרכי ייצור חשמל בהספק מירבי של עד כ- 1,500 מגוואט.

מתחם התחנה בעל צורה גיאומטרית לא רגולרית. פני הקרקע במתחם מיושרים. הטופוגרפיה הכללית של האזור גבעית קיים שיפוע מכיוון דרום מזרח לצפון מערב. המתחם הנדון מצוי בחלק הגבוה של המתחם. הגישה למתחם באמצעות כביש פנימי המקשר את מתחם התחנה עם כביש מס' 67. המתחם מגודר לאורך כל היקפו. השטח הפרטי הפתוח מצוי מחוץ לתחום הגדר. חלק מכביש הגישה לנתחם תחנת הכח מצוי בתחום השטח הפרטי הפיתוח ומהווה למעשה דרך פרטית באחריות חח"י. הכביש משמש בין היתר כדרך גישה למתחם לווייתן.

עמוד 15 מתוך 104



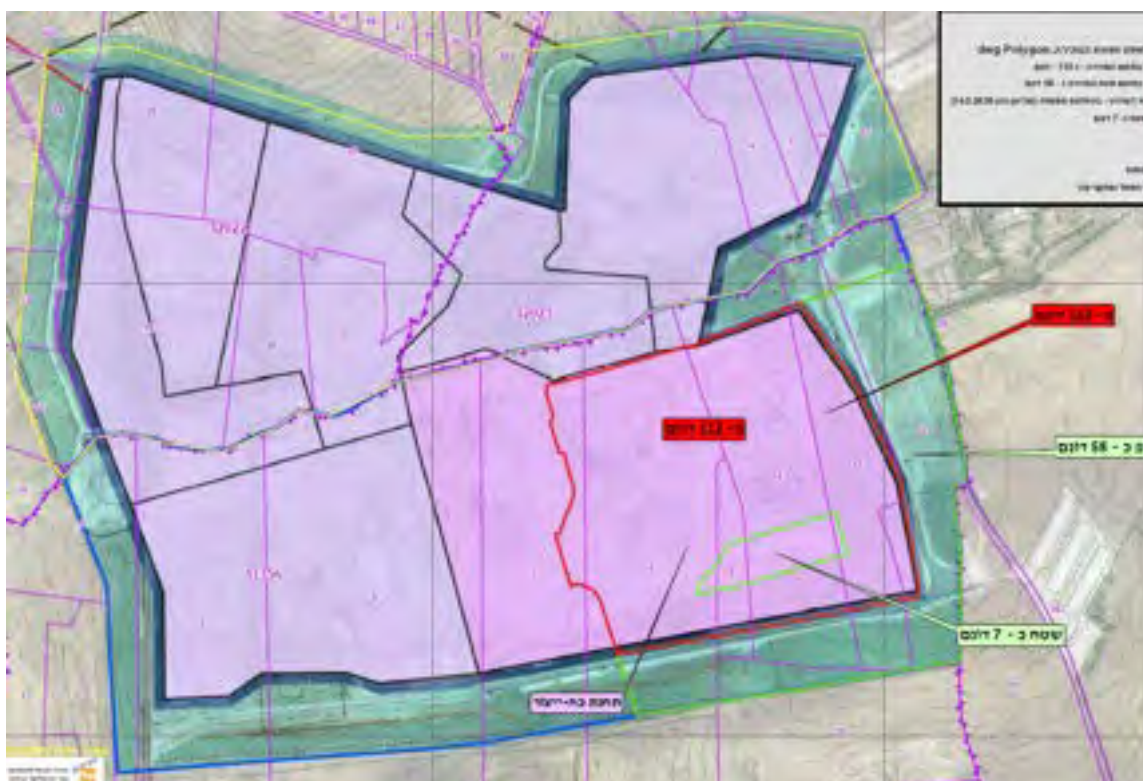
רחוב מגשימים 24, תל אביב - יפו 6969604.
טל. 03-6429270 פקס. 03-6410021
כתובת למשלוח דואר: ת.ד. 39372 תל אביב 6139301
office@sharon-s.co.il

4.4. תאור הנכס – המתחם הנישום

4.4.1. תאור הקרקע (הממכר בלבד)

נשוא חוות הדעת מהווה חלק מאזור ייצור I בשטח של כ- 112 דונם בתוספת 58 דונם שפ"פ (שטח פרטי פתוח) לרבות כל המבנים, המתקנים, המלאי והציוד (כולל מכלי דלק) המשמשים לתפעול תחנת הכוח והנמצאים באתר בעת המסירה.

הממכר נמצא בחלק הדרום מזרחי של תחנת הכוח חגית ושטחו הכולל מסתכם בכ- 169.973 דונם.



מקרא	
שטח השלמה לשפ"פ ושטח המכירה. dwg Polygon	
שטח הסגול בתחום המכירה - כ- 112 דונם	
שטח שפ"פ בתחום שטח המכירה כ- 58 דונם	
פוליגון מזרחי למכירה - בהחלטת ממשלה (פוליגון נכון 14.5.2020)	
מערך מים-שטח כ- 7 דונם	
בעלות	
חכירה	
שטח פרטי פתוח	
מתקני ייצור חשמל ומתקני עזר	

המתחם מהווה כיום חלק אינטרגלי ממתחם תכנית הכח "חגית" והגישה אליו במתבצעת דרך כביש הכניסה הראשי של המתחם שאינו מהווה חלק מהממכר.

המתחם מצוי בתחום השטח שהינו בבעלות חח"י מכוח פעולת הפקעה לפי פקודת הקרקעות, למעט מובלעת קרקע בשטח של כ- 6.8 דונם המצויה בתחום השטח הנמכר שהינה בחכירה מרמ"י. בנוסף, בתחום השטח קיימת מובלעת קרקע בשטח של כ- 7 דונם המהווה חלק ממערך המים הכולל של התחנה, המשרתת את כל יחידות היצור לרבות היחידות שאינן מהוות חלק מהממכר. המתחם מיועד לפי תב"ע בתוקף לייצור חשמל + שטח פרטי פתוח.

תשריט מתחם תחנה לפי חח"י וסימון השטח הנמכר :



יעוד
תחנת
כח-
112
דונם

מערך
מים
משותף

מובלעת
מוחכרת
כ- 6.8
דונם

עמוד 17 מתוך 104



רחוב מגשימים 24, תל אביב - יפו 6969604.
טל. 03-6429270 פקס. 03-6410021
כתובת למשלוח דואר: ת.ד. 39372 תל אביב 6139301
office@sharon-s.co.il

מקרא

השטח הנמכר - החלק היחסי מתוך חלקות בגוש 11356

פוליון מזרחי למכירה - בהחלטת ממשלה (פוליון דודו)

מערך מים-נשאר בח"י

בעלות

חכירה

הנכס מזוהה כחלק מחלקות 7-10 ו- 12-14 בגוש 11356 כדלקמן:

חלקה	שטח רשום במ"ר	שטח קרקע מיוחס לבעלים רשום	שטח מופקע לפי תשריט במ"ר	שטח נמכר במ"ר	שיעור שטח נמכר מתוך שטח מופקע	שיעור שטח נמכר משטח החלקה	שטח נכלל בחוזה החכירה	יתרת שטח בבעלות ח"י לאחר המכירה
7	99,107	19,821 79,286	49,717	6,011	12%	6%		43,706
8	112,216	28,054 84,162	61,611	50,710	82%	45%		10,901
9	6,808	6,808		6,808	0%	100%	6,808	0
10	37,695	37,695	5,330	4,835	91%	13%		495
12	38,222	38,222	38,222	33,314	87%	87%		4,908
13	30,182	30,182	30,182	27,685	92%	92%		2,497
14	45,635	45,635	45,635	40,610	89%	89%		5,025
	369,865	369,865	230,697	169,973	74%	46%	6,808	67,532
סה"כ ללא חלקה 9	363,057	363,057	230,697	163,165	71%	45%		67,532

סה"כ שטח הרשום של כל החלקות הכלולות בממכר הינו 369,895 מ"ר.

סה"כ שטח של חלקי החלקות הכלולות בממכר בבעלות ח"י שמקורן בהפקעה הינו כ- 230,697 מ"ר. בנוסף, ח"י חוכרת בתחום השטח כ- 6,808 מ"ר. סה"כ שטח בבעלות ח"י + חכירה בחלק המתחם הנ"ל הינו כ- 237,505 מ"ר. מתוך השטח הנ"ל בבעלות וחכירת ח"י ימכרו לרוכש כ- 169,973 מ"ר, מזה כ- 6,808 מ"ר בחכירה וכ- 163,165 מ"ר בבעלות ח"י.

יתרת השטח שתיוותר בבעלות ח"י בחלקות הנדונות לאחר המכר הינו כ- 67,532 מ"ר.

בהתאם לתכנית מדידה של חח"י שטחו הכולל של מגרש 1 המיועד ליצור חשמל הינו כ- 163,889 מ"ר. מתוך זה השטח הנמכר מסתכם בכ- 112 דונם. יתרת שטח מגרש 1 שתיוותר בבעלות חח"י הינה כ- 51,899 מ"ר.



תחום השטח הנמכר מיועד ל- 6 יחידות יצור חשמל שמספרן 3,4,5,6,7 ו- 8.

בנוסף, לשטח היצור נמכר שטח פרטי פתוח בהיקף של כ- 58 דונם. השטח מיועד לשמש כחגורת ירק להפרדת את חגית מהשטחים הסמוכים. החברה תבצע כיסוי צמחי ונטיעות. החברה תהא רשאית להעביר בשטח זה קווי חשמל, דרכים ותעלות. בתחום שטח הממכר כביש המהווה חלק מדרך הגישה. הכביש משמש בין היתר כדרך גישה למתחם לויתן.

להלן חלקות הממכר לפי הינן ביעוד כממפורט להלן:

מס' גוש	מס' חלקה	שטח הנכס הנמכר (מ"ר)	יעוד/ים
11356	7	6,011	יצור
	8	50,710	יצור ושפ"פ
	9	6,808	יצור ושפ"פ
	10	4,835	שפ"פ
	12	33,314	יצור ושפ"פ
	13	27,685	יצור ושפ"פ
	14	40,610	יצור ושפ"פ
		169,973	סה"כ

עמוד 19 מתוך 104



רחוב מגשימים 24, תל אביב - יפו 6969604.
טל. 03-6429270 פקס. 03-6410021
כתובת למשלוח דואר: ת.ד. 39372 תל אביב 6139301
office@sharon-s.co.il

גבולות מתחם הקרקע הנמכר:

מזרח – שטחים פתוחים

דרום - שטחים פתוחים.

מערב – שטח יצור 2 יוותר בבעלות חח"י

צפון - תחנות השנאה

נכון למועד הביקור מתחם הקרקע המוצע למכירה אינו מופרד מתחנת המיתוג ותחנת הכוח. השומה נערכה תחת הנחה כי עבודות ביצוע הפרדה יחולו על חברת החשמל, לרבות הסדרת כביש גישה, נקודת מים נפרדת, הפרדת מערכת כיבוי אש. מתקן טיפול בשפכים גדר ועוד.

הממכר הינו בעל צורה גיאומטרית לא רגולרית.

4.4.2. תאור הנכס (הממכר בלבד)

כאמור, השטח נשוא חוות הדעת מהווה מתחם קרקע בשטח כולל של כ- 169.973 דונם. השטח נחלק למתחם קרקע בשטח של כ- 58 דונם ביעוד שפ"פ (שטח פרטי פתוח) ולמתחם קרקע בשטח של כ- 112 דונם ביעוד יצור. הגישה למתחם הנמכר הינה דרך שער הכניסה הראשי של תחנת הכח באמצעות כביש פנימי המתעקל מזרחה אשר משרת בין היתר מתקנים ומבנים נוספים אשר אינם מהווים חלק מהממכר. לא הוצג בפני בשלב זה תכנית להסדרת גישה נפרדת למתחם דרך כביש הראשי ו/או גישה משותפת חלקית.

שטח פרטי פתוח : השטח הפרטי הפתוח מצוי **מחוץ לתחום הגדר** של תחנת הכוח ושטחו הכולל מסתכם בכ- 58 דונם. השטח מצוי בחלק הדרומי והמזרחי של הממכר. בתחום השטח קיימת דרך גישה ועל חלקו קיימת מגבלות בניה של תוואי צינור הגז.

שטח פרטי פתוח דרומי



השטח הדרומי מפותח ונטוע ומהווה רצועת חיץ בין שטח התחנה לשטחים הסמוכים מדרום. כביש הגישה ההיקפי של תחנת הכח חוצץ בין שטח השפ"פ ושטח היצור. הכביש סלול אספלט והינו דו נתיבי ובחלקו המזרחי אף קיימת ככר. **הכביש מהווה חלק משטח השפ"פ.** חלק זה של הכביש משמש גם כדרך גישה למתחם תחנת הגז של לויתן. עבור השימוש המשותף בשטח קיים הסכם עם חברת נובל אנרג'י ואחרים כמפורט בפרק המצב המשפטי.

שטח פרטי פתוח מזרחי



שטח השפ"פ המזרחי מצוי בין כביש הגישה ההיקפי למגרש הייצור. השטח מפותח חלקית בלבד. חלקו הדרומי נטוע וחלקו הצפוני במצבו הטבעי. **הכביש מהווה חלק משטח השפ"פ.**

שטח יצור

מגרש הממכר הינו בשטח כולל של כ- 112 דונם. חלקו הדרומי וחלקו המזרחי של המתחם מגונן ואינו ומיושר ומהווה מעין חיץ ירוק. בנוסף, לשטח הפרטי הפתוח. יתרת השטח מהווה שטח מפותח ומיושר עליו בנויה תחנת כוח. שטח הקרקע המוגן מסתכם להערכתנו, בלבד עפ"י מדידה גרפית ע"ג תשריט בסך של כ- 40 דונם.



**שטח מגון בתחום
מגרש היצור**

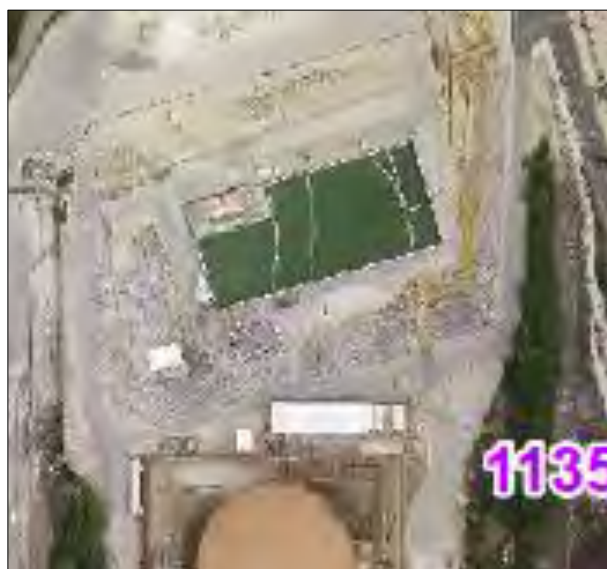
מתחם מערך המים.

בתחום השטח קיימת מובעלת קרקע בשטח של כ- 7 דונם (צבע ירוק בתשריט) המהווה חלק ממערך קירור המים של כל תחנות יצור החשמל. נכון למועד עריכת השומה, טרם נקבע סופית האם הבעלות בחלק זה של התחנה תמכר או שתשאר בבעלות חח"י ותושכר ע"י חח"י לרוכש בהסכם שכירות או הסכם הפעלה. למתחם זה אין דרך גישה עצמאית/נפרדת. השארת השטח בבעלות חח"י תחייב בין היתר הסדרת גישה נפרדת/משותפת לחח"י למתחם ואישור רשות החשמל לאספקת שירותים.



מערכת טיהור מי נגר

בנוסף, למערך קירור המים קיימת מערכת טיהור מי נגר עילי המצויה בתחומי מגרש 2 שאינו מהווה חלק מהממכר שלגביו גם תדרש הסדרה חוזית בדומה למערך קירור המים, דהיינו, חוזה לאספקת שירותים משותפים ע"י חח"י בשיטת COST+ או בהסכם בשכירות בכפוף לאישור רשות החשמל. ראה הרבחה בפרק המצב המפטי.



כמו כן, תידרש הסדרה חוזית לגבי השטח המשמש לחיבור התחנה/הממכר למתחם תחנת PRMS לרבות צינור הגז (צו ירוק בתשריט) המחבר את תחנת הגז לתחנת הכוח.



תחום השטח הנמכר, חגית מזרח כולל 6 יחידות יצור חשמל שמספרן 3,4,5,6,7 ו-8 בהספק כולל של כ- MW660.

להלן תיאור כללי של יחידות היצור:

	Installed Capacity (MW)	Year of Inception
Class E CC - GT unit 3	115	1994
Class E CC - GT unit 4	115	1994
Class E CC - ST unit 7	100	2002
Class E CC - GT unit 5	115	1996
Class E CC - GT unit 6	115	1996
Class E CC - ST unit 8	100	2002
Total	660	

יחידות היצור נחלקות לשתי יחידות ייצור במחזור משולב (מחז"מ) תלת-צירי בהספק חשמלי כולל של 330 מגה-ואט כ"א ובסה"כ 660 מגה-ואט. יחידות מחז"מ אחת כוללת את יחידות יצור 3,4 ו-7. ויחידה שניה כוללת את יחידות יצור 5,6 ו-8.

יחידות יצור 3 ו-4 מוסקות גז בהספק של MW110 כ"א. סה"כ MW 220 ויחידה 7 הינה יחידת קיטור בהספק של MW100. סה"כ MW330. יחידות יצור 5 ו-6 מוסקות גז בהספק של MW110 כ"א. סה"כ MW 220 ויחידה 8 הינה יחידת קיטור בהספק של MW100. סה"כ MW330.

בתחום הממכר בנויים נכון למועד הקובע לשומה, 6 יחידות יצור חשמל, מיכלי דלק, מתקני תשתית, מערך צינורות, מבנה משרדים חד קומתי, סככות, מיכלים, מחסנים וכד'. בנוסף, כולל המתחם כביש אספלט פנימי היקפי לצורך גישה למתקנים השונים המהווים חלק מהבינוי ולא הפיתוח. מרבית שטח הנכס מהווה קרקע מהודקת מבוטנת/סלולה ולא מבונה.

השטח הבנוי הכולל בממכר לפי חח"י מסתכם בכ- 19,000 מ"ר.

4.4.3. תמונות – להלן תמונות מייצגות של הנכס הנדון

יחידות יצור 3 ו-4.



כביש פנימי צפוני המהווה את הגבול הצפוני של הממכר.



מבנה משרדים מתוכנן.



עמוד 26 מתוך 104

יחידות יצור 5 ו-6.



יחידה 8



עמוד 27 מתוך 104

שטח ביעוד יצור בצד המזרחי.



מערך קירור המים.





שטח יצור מגוון בצד הדרומי



עמוד 29 מתוך 104



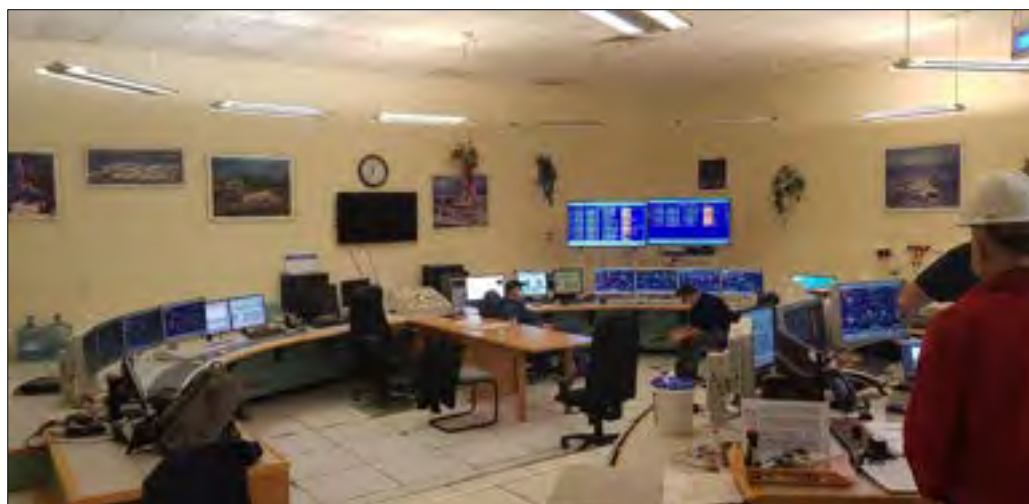
רחוב מגשימים 24, תל אביב - יפו 6969604.
טל. 03-6429270 פקס. 03-6410021
כתובת למשלוח דואר: ת.ד. 39372 תל אביב 6139301
office@sharon-s.co.il



גבול מערבי בין יחידות הממכר ליחידת יצור 2 שנשארת בבעלות חח"י.



חדר בקרה יחידות יצור מחזמ"מ 3, 4 ו- 7.



תחנת קליטה PRMS



עמוד 31 מתוך 104

מתקן טיהור מי נגר עילי.



דרך גישה משותפת לתחנת הכח ותחנת הג בחלק הממכר.



דרך גישה משותפת לתחנת הכח ותחנת הג בחלק הממכר המזרחי.



השומה מתייחסת למרכיב הקרקע בלבד ואינה כוללת את המבנים והמתקנים השונים הנמצאים עליה או המחוברים אליה.

סה"כ שטח בנוי עפ"י חיובי ארנונה במתחם כ- 32,820 מ"ר.

מס' גוש	מס' חלקה	תאור	שטח ארנונה (מ"ר)
11356	7	מתחם 2	7,936.26
	8	אתר הנהלה דרומי	1,082.05
		מתחם 3	9,505.90
	14	אתר הנהלה צפוני	842.04
		מתחם 4	10,672.62
סה"כ			30,038.87
שטח הקרקע			112,000

סה"כ שטח בנוי עפ"י היתרי בניה:

מבנה			תשתיות		
שטח עיקרי (מ"ר)	שטח שירות (מ"ר)	נפח (מ"ק)	שטח (מ"ר)	נפח (מ"ק)	אורך (מ"א)
תחום D					
20,376.05	41,575.40	6,992.00	5,400.00	0.00	0.00
תחום E					
20,298	2,081	6,795	770,556	0	
תחום F					
47,319	2,785	6,795	771,112	490,000	
סה"כ					
87,993	46,442	20,583	1,547,068	490,000	0

הפער בין שטחי הבניה נובעי מצורת מדידה. למען הסר כל ספק, השומה נערכה למרכיב הקרקע בלבד, מבלי לבדוק את היקפי הבניה בפועל ומידת תאמת השטח הבנוי להיתרי בניה.

5. המצב התכנוני

5.1 ריכוז תב"ע החלות על המתחם.

מס"ד	מס' תכנית	תאריך	ילקוט פרסומים	מהות	הספק	סה"כ
1	תמ"א 10/ב/5	21.08.1993		לייעד שטח לתחנת כוח חגית הקמת 4 יחידות יצור	4 X 125MW	500MW
2	תמ"א 10/ב/1/5	17.07.2001	5003	תוספת 2 יחידות ייצור קיטוריות (5+6) במחזור משולב	4X125MW +2X115MW	730MW
3	תמ"א 10/ב/2/5	29.08.2002	5107	שינוי תוואי רצועת הדלק לאתר		
4	תמ"א 10/ב/3/5	28.10.2004	5336	תוספת יחידת ייצור (7) במחזור משולב בהספק של 370MW	4X125MW +2X115MW +370MW	1100MW
5	תמ"א 10/ב/4/5	21.07.2008	5833	הפעלת יחידת הייצור החדשה בגז טבעי כדלק ראשי ובסולר כגיבוי	4X125MW +2X115MW +370MW	1100MW
6	תמ"א 10/ב/5/5	14.09.2009	5998	תוספת יחידות ייצור חדשות (יחידות מס' 1 ו- 9). את בהספק של 250 MW ואחת 120MW	+370MW 4X 125MW +2X115MW +370MW	1500MW
7	תמ"א 37ג	01.08.2004	5318	מערכת הולכה מיכלול ימי- יבשתי דור חגית		
8	תמ"א 37ח	03.12.2014	6930	תחנת גז חגית		

5.2 פירוט תכניות בתוקף.

תמ"א 5/ב/10 – אושרה בממשלה בתאריך 21.8.1993 (להלן: "התכנית הראשית").

תכנית מתאר ארצית שנערכה ביוזמת המועצה הארצית לתכנון ובניה ומטרתה, בין היתר, ליעד שטח לתחנת כוח חגית, שטח פרטי פתוח מסביב לה, תוואי קטע קו דלק ודרך גישה לתחנת כוח.

תכנית זו חלה גם על שטחים נוספים שאינם כלולים בשומה זו.

שטח התכנית הוא כ – 2,686 דונם בחלוקה הבאה:

- כ – 515 דונם – שטח תחנת הכח חגית.
- כ – 157 דונם – שטח פרטי פתוח סביב תחנת כוח חגית.
- כ – 13 דונם – שטח דרך הגישה לתחנת כוח חגית.
- כ – 5 דונם – שטח תוואי קטע קו דלק.
- כ – 1,996 דונם – שטח למעבר קווי חשמל ראשיים חגית – שפייה.

אתר חגית מחולק למתחמים פנימיים ראשיים כדלקמן:



- מתחם מספר I – מיתחם ליחידות לייצור חשמל.
- מתחם מספר II – מיתחם לאיחסון דלק.
- מתחם מספר III – מיתחם לתחנות מיתוג ומשנה.
- מתחם מספר IV – מיתחם לאחסנה ושירותים.
- מתחם מספר V – מיתחם תשתיות וכללי.

הנכס הנדון מהווה חלק ממתחם מס' I בשטח כ – 112 דונם (יחידות ייצור לחשמל) וחלק ממגרש שפ"פ בשטח של כ – 58 דונם שפ"פ.

להלן תשריט תמ"א 5/ב/10 – מתחם מס' I

עמוד 35 מתוך 104



רחוב מגשימים 24, תל אביב - יפו 6969604.

טל. 03-6429270 פקס. 03-6410021

כתובת למשלוח דואר: ת.ד. 39372 תל אביב 6139301

office@sharon-s.co.il

מפתרונות לבעיות מ"2

גבול זמני	
דרך לשימוש	
דרך מאפשרת/קיימת מבנים קטנים	
תחנת כוח חשמל	
גבול שימוש/מבנים קטנים	
באזור תעלה	
שטח שטח	



התכליות המותרות לתחנת כוח חגית: תחום אתר חגית ישמש לפי הוראות תכנית זו לצרכי ייצור חשמל באמצעותן של 4 יחידות לייצור חשמל בהספק נומינלי נקוב של כ - 125 מגוואט כל אחת, באופן שהספק הייצור הנומינלי הנקוב יהיה לא יותר מ - 500 מגוואט.

בתחום אתר חגית תותר הגדלת הספק הייצור הנומינלי עד לקיבולת ייצור נומינלית מרבית של 1,200 מגוואט, בכפוף להכנה ואישור תכנית מתאר ארצית שתהיה תיקון תכנית זו והכנה ואישור תסקיר השפעה על הסביבה על פי החוק והתקנות.

בכפוף לכל דין מותר להקים ו/או להפעיל את המבנים והמתקנים הבאים:

- 4 יחידות לייצור חשמל, מתקני ומבני עזר להן. 4 ארובות בגובה של 30 מ' מעל מפלס הקרקע המתוכנן, דיזלי גנרטור להנעה עצמית, תשתית לקירות אקוסטיים, קירות אקוסטיים, מתקנים להורדת פליטה של NOX מתקנים להתפלת מים עצמית.
- מיכלי דלק לאחסון דלק, מאצרות (בורות איסוף), קו דלק, ומתקנים לשאיבת דלק, מבנים ומתקני עזר למערכת הדלק.
- תחנת מיתוג 400 ק"ו הכוללות בתי פיקוד, מסדרי חשמל פתוחים וסגורים במתח על, עליון, גבוה ונמוך, שנאים, מיבנים ומתקני עזר להן.
- קווי וכבלי חשמל, קווי וכבלי טלפון, עמודי תאורה, מגדל קשר ומערכת פיקוח מרחוק.
- גדר היקפית וביתן שומר.
- בתי מלאכה, שטח לאחסנה פתוחה ומקורה ומבני מנהלה שונים.
- מיכלי מים, מערכות כיבוי אש, מתקנים לשאיבת מים ומערכות עזר.
- קוי ביוב פנימיים לפיתרון ביוב מקומי, תעלות ניקוז, בריכות ניקוז, בורות לאיסוף שפכים תעשייתיים.
- כל מתקן אחר שבא לשרת את התכליות הנ"ל, ובלבד שניתן אישור מהנדס הועדה המקומית להתאמת המתקן לתכליות הנ"ל.

התכליות המותרות לשטח פרטי פתוח: רצועת קרקע תהיה בבעלות החברה (חברת החשמל לישראל בע"מ) באחריות החברה ותשמש חגורת ירק להפרדת אתר חגית מהשטחים הסמוכים. החברה תבצע כיסוי צמחי ונטיעות ותדאג לתחזוק אותם.

החברה תהא רשאית להעביר ולהקים בשטח זה קווי חשמל, דרכים ותעלות וכן לגדרו בהיקף החיצוני בגדר רשת נמוכה במידה שהדבר דרוש לשמירת חגורת הירק.

עמוד 36 מתוך 104



רחוב מגשימים 24, תל אביב - יפו 6969604.

טל. 03-6429270 פקס. 03-6410021

כתובת למשלוח דואר: ת.ד. 39372 תל אביב 6139301

office@sharon-s.co.il

תמ"א 1/5/10 – אושרה לפרסום ברשומות בי.פ. 5003 בתאריך 17.07.2001.

תחנת כוח פנים ארצית "חגית" שינוי מס' 1: תוספת 2 יחידות ייצור קיטוריות במחזור משולב. תכנית מתאר ארצית ומטרתה, בין היתר:

- יבוטלו סעיפים 6.5 ו- 6.6 בתכנית הראשית (תמ"א 5/10/5):

6.5. לקבוע עתודה להגדלת הספק הייצור המירבי מ-500 מגו"ט ל-1200 מגו"ט ולהתנות את ההגדלה בהכנה ואישור של תסקיר השפעה על הסביבה ושל תוכנית מתאר ארצית שתהיה תיקון לתכנית זו.

6.6. לקבוע את התנאים המהותיים להקמה והפעלת יחידות הייצור ובין היתר להגביל שעות הפעלה לכל יחידת ייצור ל-3000 שעות בשנה.

- יבואו במקומם הסעיפים שלהלן:

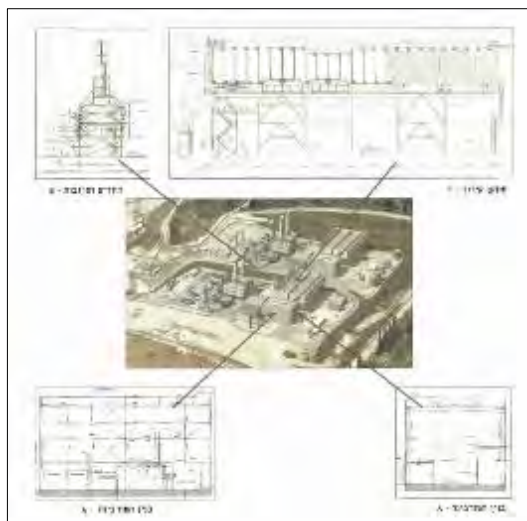
6.5. לאפשר הקמה של 2 יחידות ייצור קיטוריות "במחזור משולב" לייצור חשמל בהספק נומינלי של כ- 115 מגוואט כל אחת ומתקני העזר לה, בתחום תחנת הכוח "חגית".

6.6. להגדיל את הספק הייצור המאושר בתחנת כוח "חגית" ל- 750 מגוואט, לקבוע עתודת הספק ייצור מירבית של 1,200 מגוואט ולקבוע את התנאים להפעלת כלל יחידות הייצור בתחנת הכוח "חגית".

- יתווספו הסעיפים שלהלן:

6.14. לאפשר הסקת כלל יחידות הייצור בתחנת הכוח "חגית" בגז טבעי.

6.15. לקבוע הוראות לפיתוח ולשיקום הנופי באתר "חגית".





נתוני מתקנים

מידות	גובה	חומרי גמר	המבנה	
24.40 * 37.00	$a=0.00 = 150.30, 155.30$ $b=18.27$ $b=168.57$ סופי $b=173.57$ סופי	פגלי פח צבוע	בנין חטור ביטון	A.
29.50 * 27.75	$a=0.00 = 150.00, 156.00$ $b=9.00$ $+9.00$ $b=8.50$ $+17.50$ $b=5.10$ $+22.60$ $b=2.40$ ארובות $b=220.00$ סופי ארובות $b=225.00$ סופי	לוחות פח צבוע ופרופילי פלדה צבועים	דודים וארובות	B.
40.26 * 68.40	$a=0.00 = 150.00, 155.00$ $b=15.00$ $+15.00$ $b=10.00$ $b=175.00$ סופי $b=180.00$ סופי	גימורים פלדה צבועים פרופילי פלדה צבועים לוחות איסבורית צבועים	מתקן קיורר	C.

תכליות ושימושים:

- יבוטל סעיף 9.1.1 בתכנית הראשית (תמ"א 5/ב/10):

9.1.1. תחום אתר חגית ישמש לפי הוראות תכנית זו לצרכי ייצור חשמל באמצעותן של 4 יחידות לייצור חשמל בהספק נומינלי נקוב של כ- 125 מגוואט כל אחת, באופן שהספק הייצור הנומינלי הנקוב יהיה לא יותר מ- 500 מגוואט.

- יבוא במקומו סעיף 9.1.1 : תחום אתר "חגית", ישמש לפי הוראות תכנית זו, לייצור חשמל באמצעות 4 יחידות לייצור חשמל בהספק נומינלי נקוב של כ- 125 מגוואט כל אחת וכן 2 יחידות ייצור חדשות לייצור חשמל בהספק נומינלי נקוב של כ- 115 מגוואט כל אחת, באופן שהספק הייצור הנומינלי הנקוב הכולל באתר לא יעלה על 730 מגוואט.

בכפוף לכל דין מותר להקים ו/או להפעיל את המבנים והמתקנים הבאים ובלבד שנועדו לשרת את יחידות הייצור הקיימות והחדשות:

- 4 יחידות לייצור חשמל, מתקני ומבני עזר להן. 4 ארובות בגובה של 30 מ' מעל מפלס הקרקע המתוכנן, דיזלי גנרטור להנעה עצמית, תשתית לקירות אקוסטיים, קירות אקוסטיים, מתקנים להורדת פליטה של NOX מתקנים להתפלת מים עצמית.
- 2 יחידות ייצור חדשות ומתקני העזר הנלווים להן בגובה שלא יעלה על 30 מ' מפני הקרקע הסופיים, ובכלל זאת – מתקני חשמל להוצאת אנרגיה, מערכות קירור, משאבות, מיכלי מים נטולי מלחים, בריכות שפכים ומיכלי שפכים, וכן 4 ארובות, כל אחת בגובה 70 מ' מפני הקרקע הסופיים.
- מיכלי דלק לאחסון דלק, מאצרות (בורות איסוף), קו דלק, ומתקנים לשאיבת דלק, מבנים ומתקני עזר למערכת הדלק.
- תחנת מיתוג 400 ק"ו הכוללות בתי פיקוד, מסדרי חשמל פתוחים וסגורים במתח על, עליון, גבוה ונמוך, שנאים, מיבנים ומתקני עזר להן.
- קווי וכבלי חשמל, קווי וכבלי טלפון, עמודי תאורה, מגדל קשר ומערכת פיקוח מרחוק.
- גדר היקפית וביתן שומר.
- בתי מלאכה, שטח לאחסנה פתוחה ומקורה ומבני מנהלה שונים.
- מיכלי מים, מערכות כיבוי אש, מתקנים לשאיבת מים ומערכות עזר.
- קוי ביוב פנימיים לפיתרון ביוב מקומי, תעלות ניקוז, בריכות ניקוז, בורות לאיסוף שפכים תעשייתיים.
- כל מתקן אחר שבא לשרת את התכליות הנ"ל, ובלבד שניתן אישור מהנדס הועדה המקומית להתאמת המתקן לתכליות הנ"ל.

תמ"א 3/5/10 – אושרה לפרסום ברשומות בי.פ. 5336 בתאריך 28.10.2004.

תחנת כוח פנים ארצית "חגית" שינוי מס' 3 : תוספת יחידת ייצור במחזור משולב. תכנית מתאר ארצית (חלקית) ומטרתה, בין היתר :

- יבוטלו סעיפים 6.5 ו- 6.6 בתכנית הראשית (תמ"א 5/10):

6.5. לקבוע עתודה להגדלת הספק הייצור המירבי מ-500 מגו"ט ל-1200 מגו"ט ולהתנות את ההגדלה בהכנה ואישור של חסר השפעה על הסביבה ושל תוכנית מתאר ארצית שתהיה תיקון לתכנית זו.

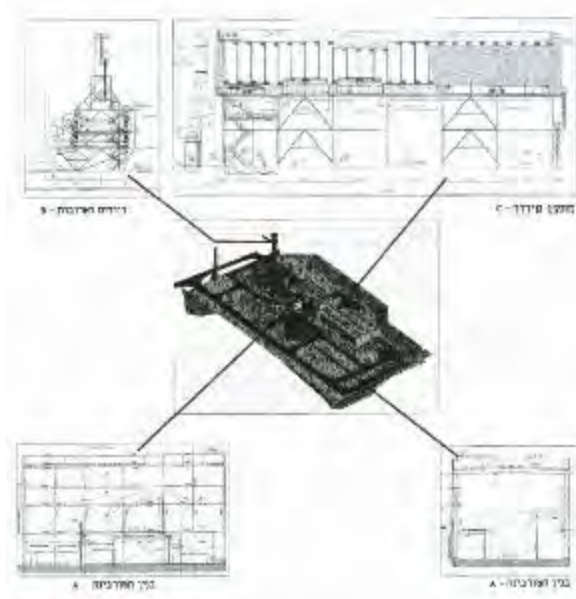
6.6. לקבוע את התנאים המתחייבים להקמה והפעלת יחידות הייצור ובין היתר להגביל שעות הפעלה לכל יחידת ייצור ל-3000 שעות בשנה.

- יבואו במקומם הסעיפים שלהלן:

6.5. (א) לאפשר הקמה של 2 יחידות ייצור קיטוריות "במחזור משולב" לייצור חשמל בהספק נומינלי של כ- 115 מגוואט כל אחת ומתקני העזר לה.

(ב) לאפשר הקמה של יחידת ייצור חדשה לייצור חשמל בהספק נומינלי של כ- 370 מגוואט ומתקני העזר לה, שתוסק בגז טבעי בלבד.

6.6. להגדיל את הספק הייצור המאושר בתחנת כוח "חגית" ל- 1,200 מגוואט ולקבוע את התנאים להפעלת כלל יחידות הייצור בתחנת הכוח "חגית" ואת השינויים במסמכי המתחייבים מכך.





תכליות ושימושים:

- יבוטל סעיף 4.3.1 בשינוי מס' 1 (מתייחס לסעיף 9.1.1 בתכנית הראשית):

9.1.1 " תחום אתר "חגית", ישמש לפי הוראות תכנית זו, לייצור חשמל באמצעות 4 יחידות לייצור חשמל בהספק נומינלי נקוב של כ- 125 מגוואט כל אחת וכן 2 יחידות ייצור חדשות לייצור חשמל בהספק נומינלי נקוב של כ- 115 מגוואט כל אחת, באופן שהספק הייצור הנומינלי הנקוב הכולל באתר לא יעלה על 730 מגוואט. "

- יבוא במקומו סעיף 9.1.1 : תחום אתר "חגית", ישמש לפי הוראות תכנית זו, לייצור חשמל באמצעות 4 יחידות לייצור חשמל בהספק נומינלי נקוב של כ- 125 מגוואט כל אחת, 2 יחידות לייצור חשמל בהספק נומינלי נקוב של כ- 115 מגוואט כל אחת וכן יחידת ייצור חדשה לייצור חשמל בהספק נומינלי נקוב של כ- 370 מגוואט, באופן שהספק הייצור הנומינלי הנקוב הכולל באתר לא יעלה על 1,200 מגוואט.

בכפוף לכל דין מותר להקים ו/או להפעיל את המבנים והמתקנים הבאים ובלבד שנועדו לשרת את יחידות הייצור הקיימות והחדשות:

- 4 יחידות לייצור חשמל, מתקני ומבני עזר להן. 4 ארובות בגובה של 30 מ' מעל מפלס הקרקע המתוכנן, דיזלי גנרטור להנעה עצמית, תשתית לקירות אקוסטיים, קירות אקוסטיים, מתקנים להורדת פליטה של NOX מתקנים להתפלת מים עצמית.
- 2 יחידות ייצור חדשות ומתקני העזר הנלווים להן בגובה שלא יעלה על 30 מ' מפני הקרקע הסופיים, ובכלל זאת – מתקני חשמל להוצאת אנרגיה, מערכות קירור, משאבות, מיכלי מים נטולי מלחים, בריכות שפכים ומיכלי שפכים, וכן 4 ארובות, כל אחת בגובה 70 מ' מפני הקרקע הסופיים.
- יחידת ייצור חדשה ומתקני העזר הנלווים לה, בגובה שלא יעלה על 30 מ' מפני הקרקע הסופיים, ובכלל זאת – מתקני חשמל להוצאת אנרגיה, מערכות קירור, משאבות, מיכלי מים נטולי מלחים, בריכות שפכים ומיכלי שפכים, וכן 2 ארובות, אחת בגובה 44 מ' ואחת בגובה 70 מ' מפני הקרקע הסופיים, צנרת הגז ותחנת גז, הנוגעות לאתר חגית.

עמוד 42 מתוך 104



- מיכלי דלק לאחסון דלק, מאצרות (בורות איסוף), קו דלק, ומתקנים לשאיבת דלק, מבנים ומתקני עזר למערך הדלק.
- תחנת מיתוג 400 ק"ו הכוללת בתי פיקוד, מסדרי חשמל פתוחים וסגורים במתח על, עליון, גבוה ונמוך, שנאים, מיבנים ומתקני עזר להן.
- קווי וכבלי חשמל, קווי וכבלי טלפון, עמודי תאורה, מגדל קשר ומערך פיקוח מרחוק.
- גדר היקפית וביתן שומר.
- בתי מלאכה, שטח לאחסנה פתוחה ומקורה ומבני מנהלה שונים.
- מיכלי מים, מערכות כיבוי אש, מתקנים לשאיבת מים ומערכות עזר.
- קוי ביוב פנימיים לפיתרון ביוב מקומי, תעלות ניקוז, בריכות ניקוז, בורות לאיסוף שפכים תעשייתיים.
- כל מתקן אחר שבא לשרת את התכליות הנ"ל, ובלבד שניתן אישור מהנדס הועדה המקומית להתאמת המתקן לתכליות הנ"ל.
- בהתאם לתכנית מדידה של חח"י שטחו הכולל של מגרש 1 לפי התכנית הינו כ- 163,889 מ"ר.

מפה להיתר בניה						
ישוב	צמח אלקים	כתובת	תחנת הסח חדר			
הוק עבר	חברת החשמל לישראל	מספר סידורי	850/2018			
גוש	חלקה	כשגשג	שטח רשום (מ"ר)	תכנית מפרטת	סדרים	שטח מחשב (מ"ר)
12023	1	לא	95855	תמ"א/10/ב/3	1	163899
11356	6	לא	6770			
11356	7	לא	99107			
11356	8	לא	112216			
11356	9	לא	6808			
11356	12	לא	38222			
11356	13	לא	30182			
11356	14	לא	45635			

להלן תשריט שטח העסקה כפ"י שנמסר לי ע"י חח"י על קרקע תשריט תמ"א 3/5/10.



להלן פירוט ייעודי הקרקע בכל אחת מחלקות הממכר:

מס' גוש	מס' חלקה	שטח רשום (מ"ר)	שטח הנכס הנמכר (מ"ר)	ייעוד/ים
11356	7	99,107	6,011	יצור
	8	112,216	50,710	יצור ושפ"פ
	9	6,808	6,808	יצור ושפ"פ
	10	37,695	4,835	שפ"פ
	12	38,222	33,314	יצור ושפ"פ
	13	30,182	27,685	יצור ושפ"פ
	14	45,635	40,610	יצור ושפ"פ
סה"כ		369,865	169,973	

הערת הח"מ (ש.ש.): בחלקות מס' 8,9,12-14 לא קיימים נתונים לחלוקת השטח ביעוד יצור והשטח ביעוד שפ"פ.

תמ"א 4/5/10 – אושרה לפרסום ברשומות בי.פ. 5833 בתאריך 21.07.2008.

תחנת כוח פנים ארצית "חגית" שינוי מס' 4: הפעלת יחידת הייצור החדשה בגז טבעי כדלק ראשי ובסולר כגיבוי. תכנית מתאר ארצית ומטרתה, בין היתר:

- **יבוטל סעיף 6.5 ב' בסעיף 4.2 לשינוי מס' 3 :**

4.2 מטרות התכנית

מטרות התכנית ישונו כך שיכללו גם את מטרת הקמת יחידת הייצור החדשה. לשם כך יבוטלו סעיפים 6.5 ו- 6.6 לתכנית הראשית ובמקומם יבואו הסעיפים בנוסח שלהלן:

6.5 " (א) לאפשר הקמה של שתי יחידות ייצור קיטוריות במחזור משולב לייצור חשמל בהספק נומינלי של כ- 115 מגוואט כל אחת ומתקני העזר לה.

(ב) לאפשר הקמה של יחידת ייצור חדשה לייצור חשמל בהספק נומינלי של כ- 370 מגוואט ומתקני העזר לה, שתוסק בגז טבעי בלבד.

מבוטל

- **במקומו יבוא הסעיף שלהלן:**

6.5. (ב) לאפשר הקמה של יחידת ייצור חדשה לייצור חשמל בהספק נומינלי של כ- 370 מגוואט ומתקני העזר לה, שתוסק בגז טבעי ובסולר כגיבוי.

תמ"א 5/5/10³ – אושרה לפרסום ברשומות בי.פ. 5998 בתאריך 14.09.2009.

תחנת כוח פנים ארצית חלקית לתחנות כוח ורשת חשמל: תחנת הכוח "חגית" - תוספת יחידות ייצור במחזור משולב (יחידות מס' 1 ו-9). תכנית מתאר ארצית שנערכה ביוזמת חברת החשמל לישראל בע"מ ומטרתה, בין היתר:

קביעת הוראות לצורך הקמת יחידות ייצור חדשות במחזור משולב באתר חגית, בהספק בגז טבעי כדלק עיקרי בהספק כולל של כ- 370 מגוואט, כך שבשלב א' תופעל טורבינת גז במחזור פתוח בהספק של כ- 250 מגוואט ובשלב ב' תתווסף יחידה קיטורית בהספק של כ- 120 מגוואט נוספים.

עיקרי הוראות התכנית

- להגדיל את הספק הייצור המאושר של כלל יחידות הייצור באתר תחנת הכוח "חגית" לכ- 1,500 מגוואט באמצעות תוספת יחידות ייצור חדשות בהספק של כ- 370 מגוואט.
- לאפשר הקמת יחידות ייצור חדשות להפעלה בגז טבעי כדלק עיקרי ולקבוע את התנאים להפעלתן.
- לקבוע הוראות למניעת מפגעים מיחידות הייצור החדשות.
- לשנות את גבולות המתחמים המאושרים, לרבות צמצום המתחמים לאחסון דלק נוזלי, לתחנות מיתוג ומשנה ותשתיות כללי וזאת עבור הרחבת שטח מתחם ליחידות לייצור חשמל.

יעוד אתר תחנת כוח - שימושים

- בהתאם לקבוע בתכניות שצוינו בסעיף 1.6:

1.6 יחס בין התכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות				
מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"א 10 ב/5	שינוי			27.7.93
תמ"א 10 ב/5/1	שינוי			21.6.01
תמ"א 10 ב/5/3	שינוי			8.8.02
תמ"א 10 ב/5/4	שינוי			5.9.04
תמ"א 37 ג'	כפיפות			15.7.04

תכנית זו גוברת על פני כל תכנית אחרת בתחומה, אלא אם נאמר במפורש אחרת בהוראות תכנית זו. במקרה של סתירה, יגבר הקבוע בתכנית זו. על מערכת הולכת הגז הטבעי בתכנית זו יחולו הוראות תמ"א 37 ג'.

יעוד אתר תחנת כוח – יחידות הייצור החדשות - שימושים

באזור זה תותר הקמת:

- יחידות הייצור החדשות בהספק של כ- 370 מגוואט, כך שסך הספק הייצור הנומינלי הנקוב הכולל של כלל יחידות הייצור באתר לא יעלה על 1,500 מגוואט.
- ארובות, גנרטורים, אולמות למתקני הייצור, מערכת קירור אויר, בנייני חשמל ופיקוד עבור יחידה 1 ויחידה 9.
- מתקני העזר של יחידות הייצור החדשות, ובכלל זה מתקנים תפעוליים, מתקני השנאה והוצאת אנרגיה, מתקני שירות ומנהלה, מעבדות, בתי מלאכה, משרדים, אחסנה פתוחה וסגורה, דרכים פנימיות, שטח להתארגנות, גדרות ושערים, אחסון דלק, קווי ומתקני תשתית, מתקני טיפול ואיסוף שפכים תעשייתיים, מתקני איכות סביבה ומערכת הולכת הגז הטבעי.

³ התכנית אינה חלה על המתחם הנדון.

זכויות והוראות בניה ליחידות הייצור החדשות:

**5. טבלת זכויות והוראות בניה ליחידות הייצור החדשות-
מצב מוצע**

יעוד	גודל מתחם (מ"ר)	תכסית משטח תא (השטח)	גובה מבנה/ (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
				מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	דרומי	מערבי	מזרחי	צפוני
תחנת כח	61.7	30%	30 מ'	ניתן לחלק את שטח הבנייה לקומות ולגלריות		0	0	0	0
			45 מ' גובה לארובה של יחידה 1 70 מ' גובה לארובה של יחידה 9						

תתאפשר סטייה של עד 10% באישור הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה, למעט גובה ארובה. אחוז התכסית אינו כולל את מסדרי החשמל.





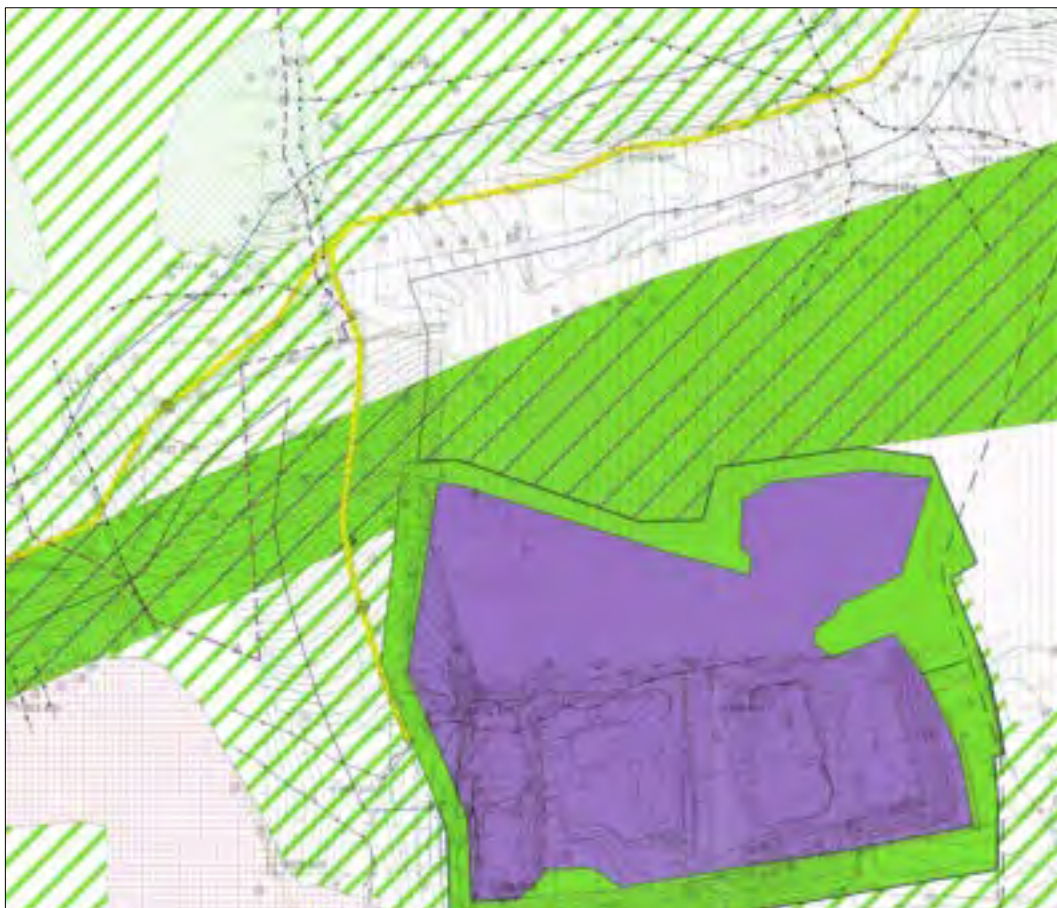
עמוד 47 מתוך 104



רחוב מגשימים 24, תל אביב - יפו 6969604.
טל. 03-6429270 פקס. 03-6410021
כתובת למשלוח דואר: ת.ד. 39372 תל אביב 6139301
office@sharon-s.co.il

תמ"א 37ג' – אושרה לפרסום ברשומות בי.פ. 5318 בתאריך 01.08.2004.

תכנית מתאר ארצית חלקית ברמה מפורטת לגז טבעי מערכת הולכה מכלול ימי יבשתי דור חגית.



עמוד 48 מתוך 104



רחוב מגשימים 24, תל אביב - יפו 6969604.
טל. 03-6429270 פקס. 03-6410021
כתובת למשלוח דואר: ת.ד. 39372 תל אביב 6139301
office@sharon-s.co.il

תמ"א 37'ח – אושרה לפרסום ברשומות בי.פ. 6930 בתאריך 03.12.2014.

תמ"א/ 73 ח/ הינה תכנית מתאר ארצית חלקית ברמה מפורטת לאספקת הגז הטבעי, מתגליות הגז הטבעי בים ועד למערכת ההולכה הארצית ביבשה. מטרת התכנית ליצור תשתית תכנונית שתאפשר הובלת הגז הטבעי מתגליות הגז, טיפול בו והזרמתו למערכת ההולכה הארצית, באופן שיאפשר אספקה סדירה ורציפה של גז, תוך שמירה על יתירות מרבית למשק האנרגיה במדינת ישראל ולצרכנים נוספים. התכנית כוללת מכלולי טיפול הכוללים מתחמים ימיים ויבשתיים למתקני קבלה וטיפול בגז מהקידוחים בים ומאפשרת מגוון תמהילי מתקנים של טיפול ימי ויבשתי. יובהר כי התכנית חלה רק בתחום בו חל חוק התכנון והבניה.

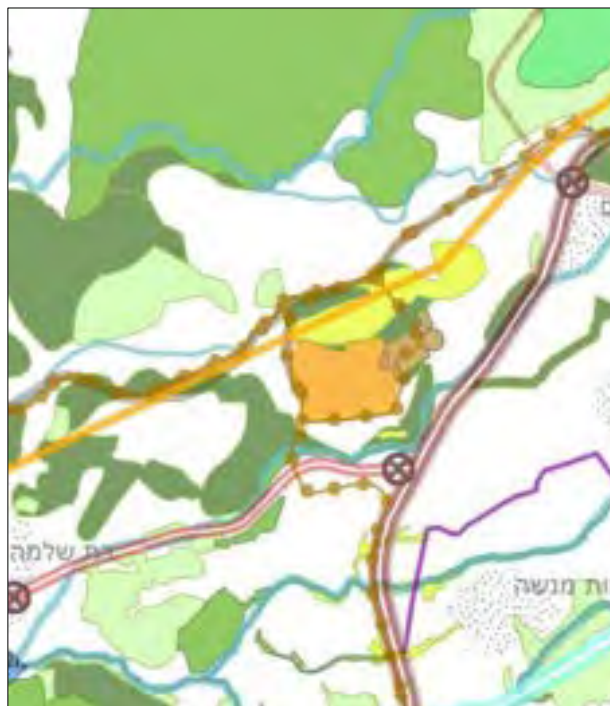
מכלול צפוני • מתחם ימי לרצועת תשתיות ומתחם ימי לתחנת קבלה - במרחב שבין חופי דור בצפון לבין אור עקיבא, בדרום • רצועת אספקה והולכה יבשתית מחוף דור ועד למתחם תחנת הקבלה וטיפול הסמוכה לתחנת הכוח חגית, כולל שתי תחנות הגפה לאורך התוואי • תחנת קבלה וטיפול בגז טבעי בסמוך לתחנת הכוח "חגית".



עפ"י התשריט תחנת הכח מצויה בסמוך לתחנת קבלת הגז. הגישה לתחנת הגז באמצעות כביש הגישה הקיים לתחנת הכח שחלקו מצוי בתחום הממכר המהווה דרך מוצעת לתחנת הגז. כמו כן, מצוי חלק מהשפ"פ של הממכר בתחום מגבלות הבניה של רצועת התשתית של צינור הגז. עפ"י מידע שנמסר לי ע"י חח"י תשריט הממכר נערך בהתחשב בתכנית.

תמ"א 1 – אושרה לפרסום ברשומות ב.פ. 8688 בתאריך 12.02.2020.

בתשריט התכנית מופיעה תחנת הכח חגית ותחנת קבלת הגז ותוואי צינור הגז הטבעי. התכנית קובעת הוראות ותנאים להקמת תחנות כח קטנות בהספק שבין MW5 ל- MW250. התכנית אינה עוסקת בתחנות כוח שהספקן גדול מ- MW250



5.3 רישוי (לידיעה בלבד).

להלן רשימת היתרי הבניה (שנמסר לעיוני ע"י חברת החשמל⁴) אשר נתנו בממכר ⁵:



הממכר נמצא נכללל במתחמים D ו-E וחלק מ-F:

	קיים דחור
	ללא דחור
	חדש לא חתום לשטח
	לא קיים בחזית ודור דחור



⁴ לא נערכה בדיקה מול הועדה המקומית ומול רמ"י לעניין היתרים.

⁵ לאור מטרת השומה הנערכת למרכיב הקרקע בלבד היתרי הבניה מוצגים בתמצית ומובאים לידיעה בלבד.

מתחם D



מתחם E



עמוד 52 מתוך 104



רחוב מגשימים 24, תל אביב - יפו 6969604.
טל. 03-6429270 פקס. 03-6410021
כתובת למשלוח דואר: ת.ד. 39372 תל אביב 6139301
office@sharon-s.co.il

מתחם F



סיכום שטחי בניה עפ"י היתרים במתחמים בו מצוי הממכר:
סה"כ שטח בניה אינו תואם את המידע שנמסר לי גבי היקף שטחים לחיוב במיסי ארנונה.

תשתיות			מבנה		
אורך (מ"א)	נפח (מ"ק)	שטח (מ"ר)	נפח (מ"ק)	שטח שירות (מ"ר)	שטח עיקרי (מ"ר)
תחום D					
0.00	0.00	5,400.00	6,992.00	41,575.40	20,376.05
תחום E					
	0	770,556	6,795	2,081	20,298
תחום F					
	490,000	771,112	6,795	2,785	47,319
סה"כ					
0	490,000	1,547,068	20,583	46,442	87,993

רשימת היתרי בניה מתחם D:

תאריך	מס. היתר	תיאור הבקשה	מבנה			תשתיות	התמצאות
			שטח עיקרי (מ"ר)	שטח שירות (מ"ר)	נפח (מ"ק)	שטח (מ"ר)	פירוט
תחום D							
1994-06-07	930242	יחידות ליצור חשמל, מכלי דלק, מכלי מים, בית מלאכה, בניינים חשמליים, סככות, בריכה, גדרות שערים וביתן שומר.		40,126.60		1	מבנה פיקוד
						28,29	טורבינות גז
1997-01-21	960144	מחסן למיכלי מימן;	49.7			2	סככת מימן
1998-11-16	970181	מחסן למיכלי מימן - שינוי מיקום סככה מאוש	49.7			2	סככת מימן
2000-09-07	990314	הריסת יסודות למסדר זמני ובנית משטח בטון			196.7	3	משטח בטון
2000-09-21	20000239	יסודות למבני ולמתקני המחז"מ (מחזור משולב)			6795.3	5-8	יסודות
2001-02-27	20010004	שני בתי פיקוד;	2,356.10	1,262.80		4	בית פיקוד
2001-05-08	20000240	מבני פלדה של דוודי קיטור בסיס ותמיכה לאר	2,892.80	186		5	מבנה פלדה של דודי קיטור
2001-05-22	20010150	מבנים ומתקנים למחז"מ (מחזור משולב) כולל	11714.8			5-13	מבנים ומתקנים למחז"מ
2003-03-23	20020130	סככות לאיחסון כימיקלים ולשיפוץ טורבינה	261.3			6,11	שיפוץ טורבינה
2008-06-30	20080269	סככה, מכולות, משטח בטון ליד מחסן כימיקלים	180.08			14,15	מחסני מימן
2010-01-20	20090228	חירום 2010 - יח' 1 - מבנים ומתקנים עילי	2871.57			5	
2010-05-23	20080316	פירוק כביש קיים, סלילת כביש גישה וכיכר בצומת הראשית				5400	כביש
		סה"כ	20,376.05	41,575.40	6,992.00	5,400.00	

רשימת היתרי בניה מתחם E:

תאריך		מס. היתר	תיאור הבקשה	מבנה		תשתיות		התמצאות
				שטח עיקרי (מ"ר)	שטח שירות (מ"ר)	נפח (מ"ק)	שטח (מ"ר)	פירוט
תחום E								
1994-08-30	940111	עבודות עפר;					770000	19 עבודות עפר
1994-10-17	940124	דרך פטרולים וגדר אטומה + ש.פ.פ;					556	20 דרך פטרולים וגדר אטומה
1994-12-29	940212	הקמת 2 יחידות לייצור חשמל (יחידות מס' 6,5) בנין חשמל, בנין לד"ג, מיכלי דלק, קירות הגנה, משטחי ביטון, סככה, גדר שער ועבודות עפר.						1 בנין חשמל
								2 מבנה לדיזל גנרטור
								3,4 טורבינות גז
2000-09-21	20000239	יסודות למבני ולמתקני המחז"מ (מחזור משולב)				6795.3		6-9 יסודות
2001-02-27	20010004	שני בתי פיקוד;		2,356.10	1,262.80			5 בית פיקוד
2001-05-08	20000240	מבני פלדה של דוודי קיטור בסיס ותמיכה לאר		2,892.80	186			6 מבנה פלדה של דוודי קיטור
2001-05-22	20010150	מבנים ומתקנים למחז"מ (מחזור משולב) כולל		11714.8				6-14 מבנים ומתקנים למחז"מ
2003-03-23	20020130	סככות לאחסון כימיקלים ולשיפוץ טורבינה		261.3				15 אחסון כימיקלים
								7,12 שיפוץ טורבינה
2004-06-28	20030092	יסודות, שוחות, תעלות, גדר וסככות		201.60	632.5			16 יסוד לשנאי ררבי
								17 סככת מימן
								18 יסוד לשנאי sat
2010-01-20	20090228	חירום 2010 - יח' 1 - מבנים ומתקנים עילי		2871.57				6
		סה"כ		20,298	2,081	6,795	770,556	

רשימת היתרי בניה מתחם F:

תאריך		מס. היתר	תיאור הבקשה	מבנה		תשתיות		התמצאות
				שטח עיקרי (מ"ר)	שטח שירות (מ"ר)	נפח (מ"ק)	שטח (מ"ר)	פירוט
תחום F								
1994-10-17	940124	דרך פטרולים וגדר אטומה + ש.פ.פ;					556	18 דרך פטרולים+גדר אטומה
1995-06-12	950077	התקנת 4 מיכלי מים בקיבול 750 מ"ק כ"א;	3,000.00					1-4 מכלי מים
1996-07-23	950116	שני מבני מ.ס.סי וביתן שומר;	162.68					5 מבנה MCC
2001-05-22	20010150	מבנים ומתקנים למחז"מ (מחזור משולב) כולל	11714.8					6 מיכל 750 מ"ק
2002-03-12	20020030	שיקום נפי, הקמת סוללה, חפירה גיטון וגיד						19 הקמת סוללה
2002-07-09	20020179	תוכנית שינויים להיתר 20020030 שיקום נפי						19 תכנית שינויים
2002-11-05	20020061	העתקת מבנים זמנים, הריסת קטע קיר ובניית מבנה לבית מלאכה ומשרדים ופיתוח השטח	835					7 מבנה משרדים
2003-03-23	20020130	סככות לאחסון כימיקלים ולשיפוץ טורבינה	261.3					8 אחסון כימיקלים
2004-08-10	20040109	מבנים ומתקנים-יח' 2 - מוסקת על גז טבעי	11046.9	703.6				9 מיכל מים 4000
								10-11 משאבות
								12 שוחת ניקוז
2006-03-27	20050241	השלמת סוללה קיימת+תוספת קיר תומך						20 השלמת סוללה
2008-06-30	20080269	סככה, מכולות, משטח בטון ליד מחסן כימיקלים	180.08					13 משטח פריקה ושביל גישה
2009-02-16	20080385	מכולות מוצעות, דיפון בור ודרך גישה, עמוד	364.18					17 מתחם מכולות
2009-07-13	20090071	מחז"מ - יח' 1 - יסודות למבנים ומתקנים	5,785.43					14-16 יסודות
2010-01-20	20090228	חירום 2010 - יח' 1 - מבנים ומתקנים עילי	2871.57					14-16 מבנים
2013-08-21	20100488	כביש כניסה, קיר תומך, ביתן שמירה וגדר	117.51					21 ביתן שומר
								22 כביש כניסה, קיר תומך
2017-12-05	20140254	מחז"מ חגית-יח' 9-שווחות, עמודים, מצב סופי	-19.86					5,14,15 שינויים
		סה"כ	47,319	2,785	6,795	771,112		

עמוד 56 מתוך 104



רחוב מגשימים 24, תל אביב - יפו 6969604.
טל. 03-6429270 פקס. 03-6410021
כתובת למשלוח דואר: ת.ד. 39372 תל אביב 6139301
office@sharon-s.co.il

רשימת מבנים ללא היתר מתחם D:

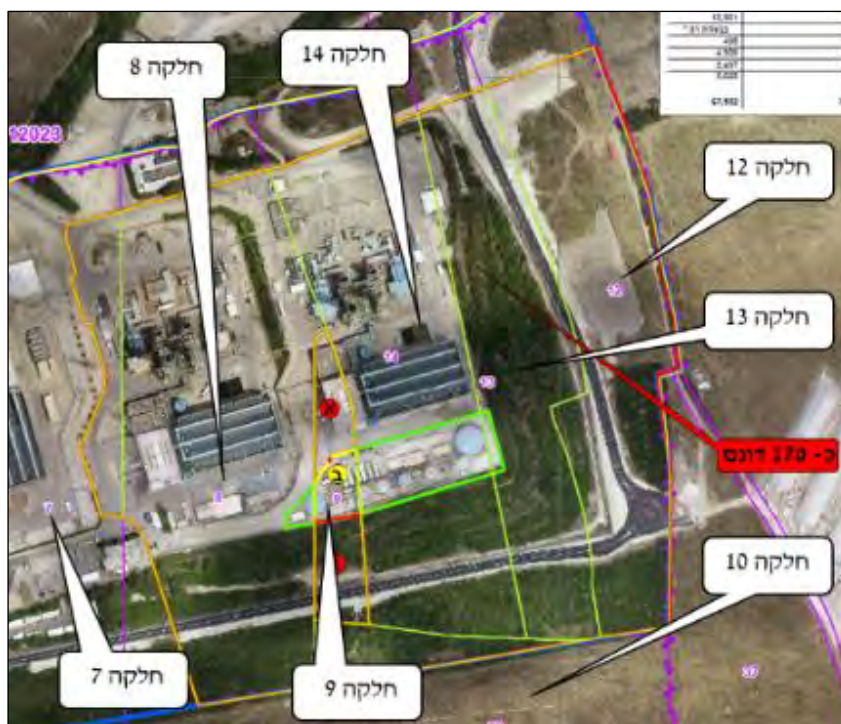
התמצאות		סוג היתר (בנייה / הריסה / תשתיות)
פירוט	מ.ס.	
תחום D		
סככה	17	ללא היתר
סככה	18	ללא היתר
מבנה	19	ללא היתר
סככה	20	ללא היתר
סככה	21	ללא היתר
סככה	22	ללא היתר
שני יבילים	23	ללא היתר
שני מבנים	24	ללא היתר
מכולה	25	ללא היתר
מבנה	26	ללא היתר
שתי סככות	27	ללא היתר
תחום E		
יביל	21	ללא היתר
סככה	22	ללא היתר
סככה	23	ללא היתר
סככה	24	ללא היתר
יביל+סככה	25	ללא היתר
יביל+סככה	26	ללא היתר
סככה	27	ללא היתר
סככה	28	ללא היתר
יביל	29	ללא היתר
יביל	30	ללא היתר
סככה	31	ללא היתר
סככה	32	ללא היתר
סככה	33	ללא היתר
סככה	34	ללא היתר
סככה	35	ללא היתר
סככה	36	ללא היתר
סככה	37	ללא היתר
סככה	38	ללא היתר
סככה	39	ללא היתר
סככה	40	ללא היתר
תחום F		
סככה	23	ללא היתר
שתי סככות	24	ללא היתר
מכולה+סככה	25	ללא היתר
סככה	26	ללא היתר
סככה	27	ללא היתר
סככות 3	28	ללא היתר
סככה	29	ללא היתר
סככה	30	ללא היתר
סככה	31	ללא היתר
סככה	32	ללא היתר
סככה	33	ללא היתר

6 מצב משפטי

6.1 כללי

מתחם תחנת הכוח חגית בנוי על מס' חלקות שונות בגושים 12022, 12023, 11356.

הנכס הנישום ששטחו כ- 170 דונם מצוי בגוש מס' 11356 בתחומי חלקות המפורטות להלן:



להלן פירוט השטח הנכלל במתחם הנמכר לפי חלקות:

חלקה	שטח רשום במ"ר	שטח נמכר במ"ר	שיעור שטח נמכר משטח החלקה
7	99,107	6,011	6%
8	112,216	50,710	45%
9	6,808	6,808	100%
10	37,695	4,835	13%
12	38,222	33,314	87%
13	30,182	27,685	92%
14	45,635	40,610	89%
	369,865	169,973	46%

עמוד 58 מתוך 104



רחוב מגשימים 24, תל אביב - יפו 6969604.

טל. 03-6429270 פקס. 03-6410021

כתובת למשלוח דואר: ת.ד. 39372 תל אביב 6139301

office@sharon-s.co.il

6.2 ריכוז פרטי רישום לפי נסחי רישום מקרקעין

להלן ריכוז פרטי הרישום של החלקות הכלולות בתחום הממכר, עפ"י נסחי רישום מקרקעין מיום 18.05.2020.

חלקה	שטח רשום במ"ר	בעלים רשומים	מהות פעולות רישום הבעלות	מועד רישום הבעלות	חלק בבעלות	שטח קרקע מיוחס לבעלים רשום	הערות אזהרה הפקעה סעיף 19 חלק מחלקה לטובת חח"י	הערות אזהרה סעיף 126 אזהרה	מהות הערת אזהרה
7	99,107	קק"ל	מכר	18/11/57	20%	19,821	21/03/93	02/09/02	
		הימנותא	מכר	13/09/83	80%	79,286			
8	112,216	קק"ל	מכר	18/11/57	25%	28,054	21/03/93	02/09/02	
		שורצמן שמעון בן זליג	תיקון טעות סופר	26/09/93	75%	84,162		13/10/93	על החלק של זליג
9	6,808	קק"ל	מכר	18/11/57	100%	6,808	21/03/93	18/09/02	בשלמות
10	37,695	רשות הפיתוח	מכר	16/11/94	100%	37,695	21/03/93	02/09/02	
12	38,222	חברת החשמל לישראל בע"מ	הפקעה לפי סעיף 19	02/09/02	100%	38,222	21/03/93		
13	30,182	חברת החשמל לישראל בע"מ	הפקעה לפי סעיף 19	02/09/02	100%	30,182	21/03/93		
14	45,635	חברת החשמל לישראל בע"מ	הפקעה לפי סעיף 19	02/09/02	100%	45,635	21/03/93		
	369,865					369,865			

הערות אזהרה:

מס' גוש	מס' חלקה	שטח רשום (מ"ר)	שטח הנכס הנמכר (מ"ר)	בעלות	החלק בנכס	הערות
11356	7	99,107	6,011	קק"ל	1/5	הערה בדבר אתר עתיקות והערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19
				המנותא בע"מ	4/5	
	8	112,216	50,710	קק"ל	1/4	הערה בדבר אתר עתיקות, הערת אזהרה סעיף 26 והערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19
				שורצמן שמעון בן זליג	3/4	
	9	6,808	6,808	קק"ל	בשלמות	הערה בדבר אתר עתיקות והערת אזהרה סעיף 26
	10	37,695	4,835	רשות הפיתוח	בשלמות	הערה בדבר אתר עתיקות והערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19
	12	38,222	33,314	חח"י	בשלמות	הערה בדבר אתר עתיקות
	13	30,182	27,685	חח"י	בשלמות	הערה בדבר אתר עתיקות
	14	45,635	40,610	חח"י	בשלמות	הערה בדבר אתר עתיקות
	סה"כ	369,865	169,973			

6.3 פירוט העתקי רישום מפנקס הזכויות

עיינתי בהעתקי רישום מפנקס הזכויות, לפיהם:

גוש מס' 11356 חלקה 7 – נסח רישום מס' 115829 מיום 18.05.2020:

- שטח: 99,107 מ"ר.
- בעלות: קרן קיימת לישראל - החלק בנכס 1/5, הימנותא בע"מ – החלק בנכס 4/5.
- הערות ושעבודים:

הערות			
מס' שטר	תאריך	מחמת פעולה	שם המוטב
15810/1993/1	21/03/1993	הערה בדבר אחר עתיקות	
הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4071 מיום 31.12.1992 עמ' 878-902			
מס' שטר	תאריך	מחמת פעולה	שם המוטב
26528/2002/1	02/09/2002	הערה על הפקעת חלק מתחלקה - סעיף 19	חברת החשמל לישראל בע"מ
הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4920 מיום 14.9.2000 עמ' 4839			
סוף נתונים			

גוש מס' 11356 חלקה 8 – נסח רישום מס' 115834 מיום 18.05.2020:

- שטח: 112,216 מ"ר.
- בעלות: קרן קיימת לישראל - החלק בנכס 1/4, שורצמן שמעון בן זליג – החלק בנכס 3/4.
- הערות ושעבודים:

הערות			
מס' שטר	תאריך	מחמת פעולה	שם המוטב
15810/1993/1	21/03/1993	הערה בדבר אחר עתיקות	
הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4071 מיום 31.12.1992 עמ' 878-902			
מס' שטר	תאריך	מחמת פעולה	שם המוטב
32762/1993/1	13/10/1993	הערה אחרת סעיף 126	חברת החשמל לישראל בע"מ
על הבטחת של: שורצמן שמעון בן זליג			
מס' שטר	תאריך	מחמת פעולה	שם המוטב
26528/2002/1	02/09/2002	הערה על הפקעת חלק מתחלקה - סעיף 19	חברת החשמל לישראל בע"מ
הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4920 מיום 14.9.2000 עמ' 4839			
סוף נתונים			

גוש מס' 11356 חלקה 9 – נסח רישום מס' 115836 מיום 18.05.2020: <

- שטח: 6,808 מ"ר.
- בעלות: קרן קיימת לישראל, בשלמות.
- הערות ושעבודים:

הערות				
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
15810/1993/1	21/03/1993	הערה בדבר אחר עתיקות	חברה	520000472
הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4071 מיום 31.12.1992 עמ' 802-878				
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	מס' זיהוי
27777/2002/1	18/09/2002	הערה אזהרה טעף 126	חברת החשמל לישראל בע"מ	החלק בבנין בשלמות
על כל הבטלים				
סוף נתונים				

גוש מס' 11356 חלקה 10 – נסח רישום מס' 115838 מיום 18.05.2020: <

- שטח: 37,695 מ"ר.
- בעלות: רשות הפיתוח, בשלמות.
- הערות ושעבודים:

הערות				
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
15810/1993/1	21/03/1993	הערה בדבר אחר עתיקות	חברה	520000472
הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4071 מיום 31.12.1992 עמ' 802-878				
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	מס' זיהוי
26528/2002/1	02/09/2002	הערה על הפקעת חלק מחלקה - טעף 19	חברת החשמל לישראל בע"מ	החלק בבנין בשלמות
הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4820 מיום 14.9.2000 עמ' 4839				
סוף נתונים				

גוש מס' 11356 חלקה 12 – נסח רישום מס' 115841 מיום 18.05.2020: <

- שטח: 38,222 מ"ר.
- בעלות: חברת החשמל לישראל בע"מ, בשלמות.
- הערות ושעבודים:

הערות				
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
15810/1993/1	21/03/1993	הערה בדבר אחר עתיקות	חברה	520000472
הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4071 מיום 31.12.1992 עמ' 802-878				
סוף נתונים				

עמוד 61 מתוך 104



רחוב מגשימים 24, תל אביב - יפו 6969604.
טל. 03-6429270 פקס. 03-6410021
כתובת למשלוח דואר: ת.ד. 39372 תל אביב 6139301
office@sharon-s.co.il

גוש מס' 11356 חלקה 13 – נסח רישום מס' 115844 מיום 18.05.2020: <

- שטח: 30,182 מ"ר.
- בעלות: חברת החשמל לישראל בע"מ, בשלמות.
- הערות ושעבודים:

הערות			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	
15810/1993/1	21/03/1993	הערה בדבר אתר עתיקות	
הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4071 מיום 31.12.1992 עמ' 878-902			
סוף נתונים			

גוש מס' 11356 חלקה 14 – נסח רישום מס' 115848 מיום 18.05.2020: <

- שטח: 45,635 מ"ר.
- בעלות: חברת החשמל לישראל בע"מ, בשלמות.
- הערות ושעבודים:

הערות			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	
15810/1993/1	21/03/1993	הערה בדבר אתר עתיקות	
הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4071 מיום 31.12.1992 עמ' 878-902			
סוף נתונים			

6.4 עתיקות

הודעה לפי חוק העתיקות י.פ. 4071 עמוד 879 מיום 31.12.1992 :
עפ"י ההודעה כל גוש 11356 נכלל בתחומו של אתר עתיקות חגית.

(5) בסעיף 31, בסופו יבוא:			
שם האתר	רחב	נקודות ציון	תיאור העתיקות
ינחל חגית ודי קסינה	2245- 2255	1534- 1544	שטח נרחב ובו שרידי קירות, מתקנים חצובים, רגמים, פיזור כלי צור מן התקופות הפליאוליתית והכלקוליתית וחרסים מן התקופות הברזל והביזנטית.
Mahal Hagit Wadi Qutleina			
גוש 11356, בשלמותו. גוש 12022, בשלמותו. גוש 12023, חלקות 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7.			
(6) בסעיף 61, בסופו יבוא:			

עמוד 62 מתוך 104



רחוב מגשימים 24, תל אביב - יפו 6969604.
טל. 03-6429270 פקס. 03-6410021
כתובת למשלוח דואר: ת.ד. 39372 תל אביב 6139301
office@sharon-s.co.il

6.5 הפקעה

◀ הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות י.פ. 4205 עמודים 2840-2839 מיום 28.03.1994 :
הודעה לפי פקודת הקרקעות על כוונה להפקיע חטיבת קרקע בשטח של כ- 384.715 דונם.

הודעה לפי סעיפים 5 ו-7

לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943

בתוקף ההרשאה שניתנה מאת שר האוצר לחברת החשמל לישראל בע"מ (להלן - החברה), שהודעה עליה פורסמה בילקוט הפרסומים 4196, התשנ"ד, עמ' 2451, נמסרת בזה הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943, כי הקרקע המתוארת בתוספת דרושה לחברה לצרכי ציבור, וכי החברה מסכימה לשאת ולתת בדבר רכישת הקרקע האמורה.

כל אדם הטוען שיש לו זכות או טובת הנאה בקרקע האמורה ורוצה לקבל פיצויים על כך, נדרש לשלוח לחברה

ע"ר 1943, תוס' 1, עמ' 32.

(באמצעות מינהל נכסים ורישוי ארצי, ת"ד 10, חיפה), במשך 60 ימים מתאריך פרסום הודעה זאת ברשומות, הרצאה על זכותו או טובת הנאה שלו בקרקע האמורה, ביחד עם ראיות לחיזוק תביעתו שיוכללו את פרטי הרישום - אם ישנו - בפנקסי רישום המקרקעין, והודעה המפרטת לסעיפיהם את הפיצויים שהוא תובע וכן חישוב הסכום הנתבע בכל סעיף וסעיף.

כן נמסרת בזה הודעה, כי החברה מתכוונת לקנות חוקה בקרקע האמורה, תוך 30 ימים מפרסום הודעה זאת, מפני שהיא דרושה באופן דחוף לצרכי ציבור שלמענם עומדים לרכשה, והחברה מורה בזאת שכל אדם המחזיק בקרקע ימסור את החוקה בה תוך 30 ימים.

תוספת

חטיבת קרקע בגודל 384,715 מ"ר בערך באזור שבין המושבה בת שלמה לצומת אליקים, כמפורט להלן:

חטיבת קרקע בגוש 11356, כמפורט להלן:

חלקי חלקה או חלקה	שטח חלקה במ"ר	השטח להפקעה במ"ר בערך
1	53,178	14,844
5	86,380	47,590
6	173,349	91,584
7	99,107	49,717
8	112,216	61,611
10	37,695	5,330
12	38,222	38,222
13	30,182	30,182
14	45,635	45,635

חטיבת הקרקע האמורה מותחמת בצבע אדום, למעט השטח המסומן בכחול, לשם זיהוי בלבד ולא לשם קביעת גבולות, בתשריט מס' הפ/282/146 הערוך בקנה מידה 1:5,000 והחתום בידי שר האוצר.

העתקי התשריט האמור מופקדים במשרדי מנהל אגף רישום והסדר מקרקעין, רח' בן-יהודה 34, ירושלים, ובמשרדי הממונה על המחוז, משרד הפנים, רח' חסן שוקרי 11, חיפה, וכן בחברת החשמל לישראל בע"מ, במשרדי מנהל נכסים ורישוי ארצי של החברה בתחנת הכוח בחיפה, וכל המעוניין בדבר זכאי לעיין בהם בשעות העבודה הרגילות.

ב' באדר התשנ"ד (13 בפברואר 1994)

(חמ 2-3)

משה כץ

המנהל הכללי של חברת החשמל
לישראל בע"מ

תשריט הפקעה מס' הפ/282/146 א מיום 09.02.1994 החתום ע"י שר האוצר.

גודל השטח מועד להפקעה 384,715 מ"ר (גבול צבע אדום). שטח צבע תכלת- אינו כלול בהפקעה.



גוש	מס' חלקה	שטח חלקה במ"ר	השטח הרשומה במ"ר בערך
11795	1	53,178	14,844
11356	5	96,380	47,590
11356	6	173,347	91,584
11356	7	89,107	45,717
11356	8	112,216	61,611
11356	14	45,635	45,635
11356	18	37,655	5,330
11356	22	30,222	30,222
11356	23	30,182	30,182
סה"כ			384,715 מ"ר

עמוד 64 מתוך 104



רחוב מגשימים 24, תל אביב - יפו 6969604.

טל. 03-6429270 פקס. 03-6410021

כתובת למשלוח דואר: ת.ד. 39372 תל אביב 6139301

office@sharon-s.co.il

הודעה לפי סעיף 19 לפקודת הקרקעות י.פ. 4920 עמוד 4839 מיום 14.09.2000 :
הודעה לפי פקודת הקרקעות על הפקעת חטיבת קרקע בשטח של כ- 384.715 דונם.

הודעה לפי סעיף 19		
לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943		
בכוח ההרשאה שניתנה מאת שר האוצר לחברת החשמל לישראל בע"מ לפי סעיף 22(2) לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943 (להלן - הפקודה) שהודעה עליה פורסמה בילקוט הפרסומים 4147, התשנ"ד, עמ' 57, מצהירה בזה חברת החשמל לישראל בע"מ כי הקרקע המתוארת בתוספת, ואשר ביחס אליה פורסמה הודעה על פי סעיפים 5 ו-7 לפקודה בילקוט הפרסומים 4205, התשנ"ד, עמ' 2839, תהיה לקניינה הנמור והמוחלט של חברת החשמל לישראל בע"מ מיום פרסום הודעה זו ברשומות.		
תוספת		
חטיבת קרקע בגודל של כ- 384,715 מ"ר באזור שבין המושבה בת שלמה לצומת אליקים, כמפורט להלן:		
גוש 11356 -		
חלקי חלקה או חלקה	שטח החלקה במ"ר	השטח להפקעה במ"ר (בקירוב)
1	53,178	14,844
5	86,380	47,590
6	173,349	91,584
7	99,107	49,717
8	112,216	61,611
10	37,695	5,330
12	38,222	38,222
13	30,182	30,182
14	45,635	45,635
חטיבת הקרקע האמורה מותחמת בצבע אדום, למעט השטח המסומן בכחול, לשם זיהוי בלבד ולא לשם קביעת גבולות, בתשריט מס' הפ/א/282/146 הערוך בקנה מידה 1:5,000 והחתום בידי שר האוצר. העתק התשריט מופקד בידי במשרדי חברת החשמל לישראל בע"מ, תחנת הכוח, חיפה, וכל מעוניין רשאי לעיין בו בשעות העבודה הרגילות.		
י"ב באב התש"ס (13 באוגוסט 2000)		
(חמ 4-3)		
יעקב רוזן		
המנהל הכללי של		
חברת החשמל לישראל בע"מ		

שטח הממכר מצוי בתחום ההפקעה.

סיכום שטח מופקע (חלקות ממכר בלבד) :

סה"כ השטח שהופקע לטובת תחנת הכוח הסתכם בכ- 384,715 מ"ר.
השטח הופקע מתוך 9 חלקות.
הממכר כולל 7 חלקות מתוכן הופקעו שטחים ב- 6 חלקות.
סה"כ השטח שהופקע בתחומי חלקות הממכר הינו כ- 230,697 מ"ר.
שטח הממכר הינו כ- 169,973 מ"ר. מתוכו כ- 163,165 מ"ר מקורן הפקעה.

חלקה	שטח רשום במ"ר	שטח מופקע לפי תשריט במ"ר	שטח נמכר במ"ר	שיעור שטח נמכר מתוך שטח מופע	שיעור שטח נמכר משטח החלקה
7	99,107	49,717	6,011	12%	6%
8	112,216	61,611	50,710	82%	45%
9	6,808		6,808	0%	100%
10	37,695	5,330	4,835	91%	13%
12	38,222	38,222	33,314	87%	87%
13	30,182	30,182	27,685	92%	92%
14	45,635	45,635	40,610	89%	89%
	369,865	230,697	169,973	74%	46%
סה"כ ללא חלקה 9	363,057	230,697	163,165	71%	45%

זכויות הבעלות של חח"י אינן רשומות בחלקות 7, 8 ו- 10. הזכויות מעוגנות באמצעות הערת
אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין.

6.6 חוזה חכירה

הוצג בפני חוזה חכירה מהוון מיום 14.07.2002, תיק רמ"י מס' 30299241 א:

- המוכר: מינהל מקרקעי ישראל המנהל את קרקעות מדינת ישראל, רשות הפיתוח וקק"ל.
- החוכר: חברת חשמל.
- המקום: בת שלמה.
- השטח: 327,066 מ"ר בערך.
- גו"ח:

גוש	מס' חלקה	חלקיות	שטח (דונם)
12022	14	חלק	0.008
	15	חלק	5.608
	16	חלק	3.618
	17	חלק	2.05
	19	בשלמות	46.613
	20	בשלמות	16.448
	21	בשלמות	15.433
	22	חלק	54.351
	23	חלק	27.957
	24	חלק	5.146
	25	חלק	1.801
12023	1	חלק	89.765
	3	חלק	2.986
	4	חלק	14.542
	5	חלק	11.06
	6	חלק	4.24
	7	חלק	18.632
11356	9	בשלמות	6.808
סה"כ			327.07

- הערת הח"מ (ש.ש.): המוכר מהווה קרקע בשטח כ – 327.07 דונם. מתוכם, רק חלקה מס' 9 בגוש 11356 בשטח 6,808 מ"ר נכללת בממכר. יתרת השטחים עפ"י חוזה החכירה הנ"ל אינם כלולים בנכס הנדון.
- מגרש: לפי תמ"א 10.
- תקופת החכירה: 49 שנים החל מיום אישור העסקה דהיינו 20.01.2002 ועד 19.01.2051.
- תקופת חכירה נוספת: 49 שנים מתום תקופת החכירה.
- מטרת החכירה: תחנת כוח.
- היעוד: תחנת חשמל.

עמוד 67 מתוך 104

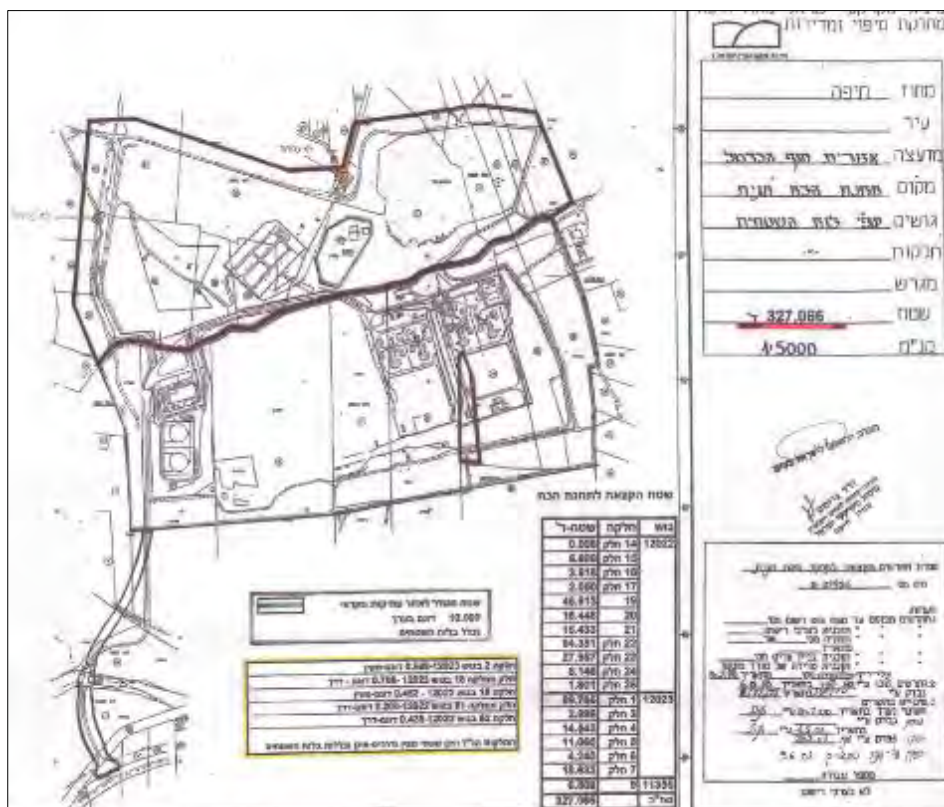


- קיבולת בניה: 12,280 מ"ר מבונים.
- שטח הבניה המותר הוא בשיעור של 5%.
- תנאים מיוחדים:

ד"ר א. ד. ל. : 12280 מ"ר לחצאי חוזה החכירה שלהלן יחולו התנאים המיוחדים הבאים:

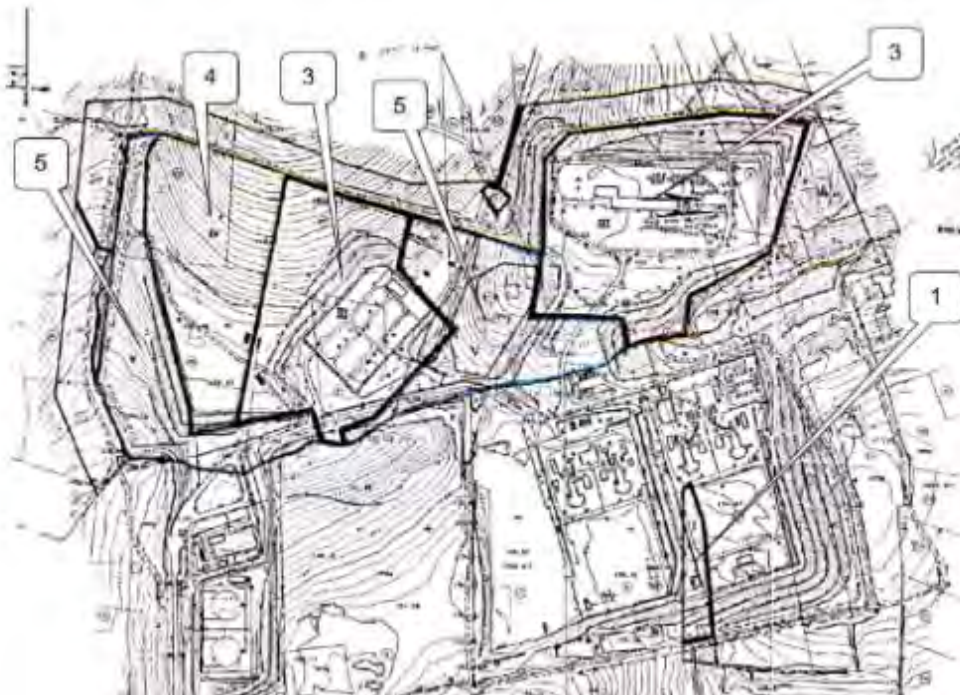
1. יודע לזכור שדמי החכירה המהוירים ששולמו בדרך המוכר חושבו לגבי המיתחמים 5,4,3,1. כל אחד בנפרד, על בסיס יעדים ע"י הח"כ, ובנוסף על בסיס בניה מותרת בשיעור של 5% (חלוקה אחידה) לכל חלק. 2. כל בקשה לחיזוק בניה לאחר מועד חתימת חוזה החכירה חוגג לבדיקה סמ"י הבקשה תוגש על רקע מפה מצבית, הכוללת: גבולות המיתחמים, בעירייה לוח שטחים של המבנים והקניינים המציעים (כולל כרטיס כדרך: סוספור, שטח, קומות, גובה ושימוש של כל מבנה ומבנה) וזאת לגבי כל מיתחם ומיתחם בנפרד. המסמך יהיה ממחשב ובליווי דיסקט. 3. בעבור כל תוספת בניה מעל 5% הנ"ל לגבי כל מיתחם בנפרד, יוערך השטח ע"י השטח הממשלתי, והחוכר יחוייב בדמי חיזוק ו/או כל תשלום אחר, בנוסף לדמי החכירה ששולמו, ע"י כוחי המינהל. 4. אחת לכל 10 שנים, תחול סמועך חתימת השטחים על חוזה זה עד ע"י דרישת המדינה, ודמי החוכר לממ"י מפה מצבית של כל השטח המוכר (מפה מצבית במסגרת בסעיף 2 לעיל). 5. יודע לזכור כי בוצעו מיתחם 5 קנים אחר עמדות מוכר ומכור, אם תבול החכירה באתר עמדות ו/או שישמש יחיד ע"י רשות העתיקות לשילוש, אזי יוערך השטח ע"י הממשל הממשלתי, והחוכר יחוייב בדמי חיזוק ו/או כל תשלום אחר בנוסף עבור הפרש ערך הקרקע, ע"י כוחי המינהל. 6. בתנאים הש"ס קיימים שני מערכות סיס-בחלקה 18 בגודל 12022, ובחלקה 2 בגודל 12023 ומחירים מקרקע יעוד. שטחי המערכות יורכזו בגישה אליהם, ומסומנים בכחול במפה שמצורפת לחוזה כחלק בלתי נפרד ממנו ומסומנת נספח "ב", אינם מותרים לחוכר להיכנס פתוחים לכניסה של הציבור הרחב.

- להלן התשירט בהתאם לחוזה החכירה:



חלקה 2 בגוש 12023-0.688 דונם-מעין
חלק 18 בחלקה 12023-0.798 דונם - דרך
חלקה 18 בגוש 12022-0.452 דונם-מעין
חלק מחלקה 51 בגוש 12022-0.200 דונם-דרך
חלקה 52 בגוש 12022-0.438 דונם-דרך
החלקות הנ"ל הינן שטחי מעין ודרכים-אינן נכללות בלוח השטחים

שטח מגודר לאזור עתיקות מקראי
10.000 דונם בערך
נכלל בלוח השטחים



תחנות הבואה הנ"ל - טבלת שטחים קיימים				
שטח במ"ר	שטח במ"ר	קוטר	סוג חבלה	מיתוס
3,352.93	1,028.16	מרחק	מבנה למסדר 400 ק"מ	II - מרחק
12,532.74	1,024.78	מרחק		
61.26	19.75	מרחק	בית פיקוס	
1,266.05	323.13	מרחק		
1,299.49	331.50	מרחק		
1,035.15	265.50	מרחק	בית פיקוס למסדר 161 ק"מ	III - מרחק
				IV - מרחק
				V - מרחק
				VI - מרחק
302.4	72.00	מרחק	מבנה מרחק	סך הכל

חלוקה ליעודים עפ"י ת/ח/א/10

שטח-דונם	יעוד/מיתוס
81,514	שטח כרטי פתוח
5,500	
1,240	
43,000	IV
72,000	V
327,066	סה"כ

- הערת הח"מ (ש.ש.): הממכר הינו בשטח כ - 170 דונם. מתוכם, רק חלקה מס' 9 בגוש 11356 בשטח 6,808 מ"ר היא בזכויות החכירה כמפורט לעיל. יתרת השטחים הינם בבעלות.

עמוד 69 מתוך 104



עיינתי במכתב של רמ"י מיום 24.01.2021.

במידה ותימכר חלקה 9 בלבד, as-is, אזי לא יחול חיוב כספי נוסף. יחד עם זאת, יהא צורך בביצוע הפרדת תיקים על בסיס אותן זכויות חוזיות. ככול ויתבקש מימוש זכויות יחול חיוב נוסף.

מחוז חיפה
ח"ת שבט תשפ"א
24 ינואר 2021
ט"ו 5781-342/024
תיק 330299243

כבוד
הר"ח תחומי
דני דגן מנהל נכסים ורישוי ארצי, בדוא"ל: dagan_y@iec.co.il
נא דביר, מנהל נכסים ורישוי ארצי, לוגיסטיקה ונכסים, בדוא"ל: nati.dvir@iec.co.il

שלום רב,

הנדון: בקשתם לקבלת פרטים בדבר העברת זכויות
של חלקה 9 בגוש 11356 בשיטח 6.808 דונם

בשם רשות מקרקעי ישראל, (להלן: "הרשות"), הריני לפרט בפניכם כדלקמן:

1. לתחילי ולוחות הזכויות מהחוק מיום 2002:7 14 בשטח 377,066 דונם לתקופת חכירה שמיים 20.1.2002 וכלה ביום 19.1.2051 במסגרתו כפולה חלקה 9 הייל
2. בהתאם למודל B90.03 שענינו: "העברת זכויות במגזר העירוני- במקרקעין נכסי מגורים, תעסוקה ומסחריות ציבורי", סעיף 4.4 קובע: "העברת זכויות בנכסים מחולקים מסורה מתשלום דמי הסכמה"
3. היות, במידה ותמכר חלקה 9 בלבד, AS IS, אזי לא יחול חיוב כספי נוסף.
4. יחד עם זאת, והא צורך במצאת הפרדת תיקים על בסיס אותן זכויות חוזיות.

ככול ויתבקש מימוש זכויות נשמות יחול חיוב נוסף.

6.7 סיכום רישום והפקעות

שטח נכלל בחזקה החכירה	שטח נמכר במ"ר	שטח מופקע לפי תשריט במ"ר	מהות הערת אזהרה	הערת אזהרה סעיף 126	הערת הפקעה סעיף 19 חלק מחלקה לטובת חח"י	הערות אזהרה עתיקות	חלק בבעלות	בעלים רשומים	שטח רשום במ"ר	חלקה
	6,011	49,717			02/09/02	21/03/93	20%	קק"ל	99,107	7
							80%	הימנותא		
	50,710	61,611	על החלק של זליג	13/10/93	02/09/02	21/03/93	25%	קק"ל	112,216	8
							75%	שורצמן שמעון בן זליג		
6,808	6,808		בשלמות	18/09/02		21/03/93	100%	קק"ל	6,808	9
	4,835	5,330			02/09/02	21/03/93	100%	רשות הפיתוח	37,695	10
	33,314	38,222				21/03/93	100%	חברת החשמל לישראל בע"מ	38,222	12
	27,685	30,182				21/03/93	100%	חברת החשמל לישראל בע"מ	30,182	13
	40,610	45,635				21/03/93	100%	חברת החשמל לישראל בע"מ	45,635	14
6,808	169,973	230,697							369,865	
	163,165	230,697							363,057	סה"כ ללא חלקה 9

6.8 הסכמי פיצויים:

עפ"י מידע שנמסר לי מחברת החשמל נחתמו הסכמי פיצוי עם כל בעלי החלקות המופקעות
כמפורט להלן:

חלקה	הסכם
7	הסכם פיצויים עם קקל
8	הסכם פיצויים עם קקל. הסכם עם שורצמן
9	הסכם חכירה רמ"י
10	הסכם פיצויים עם קקל
12	הסכם פיצויים עם קקל.
13	הסכם פיצויים עם קקל.
14	הסכם פיצויים עם קקל.

כאמור, הקרקע שבנדון נרכשה ע"י חברת החשמל מתוקף פעולת הפקעה

הוצג בפני חוזה לתשלום פיצויים מיום 10.06.2003, תיק רמ"י מס' 6-23175 א:

• צד א': רשות הפיתוח וק"ל באמצעות ממ"י.

• צד ב': חברת חשמל.

המקום	גוש	חלקה	בעלות	שטח החלקה במ"ר	החלקים	שטח החלקים במ"ר
תחנת הכח אתר חנית	11356	1	קק"ל	53,178	1/8	1,856
	11356	5	קק"ל	86,380	6/10	28,554
	11356	6	קק"ל	173,349	14/40	32,054
	11356	7	קק"ל	99,107	1/5	9,943
	11356	8	קק"ל	112,216	1/4	15,403
	11356	10	ר"פ	37,695	בשלמות	5,330
	11356	12	קק"ל	38,222	1/3	12,741
	11356	13	ר"פ	30,182	בשלמות	30,182
	11356	14	ר"פ	45,635	בשלמות	45,635
	סה"כ:					181,698

• רכישה חוזרת: המינהל יהא זכאי לרכוש בחזרה את זכויותיו בנכסים בהתאם לכל דין שיחול ביחס לשטח המופקע..

הוצג בפני חוזה מיום 09.09.2003:

• צד א': חברת החשמל.

• צד ב': שמעון שורצמן.

• מקרקעי שורצמן: 3/4 מזכויות הבעלות בחלקה 8 בגוש 11356.

• המקרקעין:

45,165 מ"ר הדרושים לחברה לשם הקמת תחנת הכח, והשפפ ודרכי הגישה.

38,997 מ"ר אשר אינם דרושים.

• השומה נערכה תחת הנחה כי אין בעצם פעולת המכר משום פעולת שינוי יעוד ו/או שינוי מטרת ההפקעה לפי פקודת הקרקעות המזכה את בעלי הקרקע המקוריים של הנכס, לקבל הקרקע בחזרה ו/או להגדיל את סכום הפיצוי ו/או לאפשר לרמ"י להחתיים הרוכש על חוזה חכירה.

6.9 שטחים לחיוב במיסי ארנונה

הוצגו בפני פירוט השטחים לחיוב ארנונה עפ"י מדידה מתאריך 15.12.2020 כפי שנערכה ע"י חברת geopoint:

השטח לחישוב מיסי ארנונה במתחם הממכר הינו כדלקמן:

מס' גוש	מס' חלקה	תאור	שטח החלקה הכלול במ"ר	שטח ארנונה (מ"ר)	תכסית
	7	מתחם 2	49,717	7,936.26	18%
		אתר הנהלה דרומי		1,082.05	
11356	8	מתחם 3	61,611	9,505.90	17%
		אתר הנהלה צפוני		842.04	
	14	מתחם 4	45,635	10,672.62	23%
סה"כ			156,963	30,038.87	19%

הערה שלי (ש.ש.): השטח לחיוב במיסי ארנונה בחלקות 7, 8, ו- 14 אינו בהכרח תואם את השטח הבנוי בממכר. שטח במבנה ההנהלה הדרומי אינו נכלל בממכר.

6.10 היטלי פיתוח.

עיינתי בהסכם פשרה בין המועצה האזורית חוף הכרמל לחח"י מיום 18.04.2019, לעניין היטלי פיתוח, לפיו:

ביום 12.02.2017 הוציאה המועצה האזורית דרישת תשלום היטל סלילה והיטל ביוב ביחס לנכס.

ביום 26.07.2007 נתחם הסדר אגרות והיטלים אתר חגית.

ביום 06.01.2015 נחתה תוספת להסכם.

מוסכם בין הצדדים כי חח"י תשלום למועצה, לצרכי פשרה סך סופי כולל של 1,100,000 ₪.

סכום הפשרה הינו לסילוק סופי ומחלט של טענות הצדדים ביחס להיטלי פיתוח כהגדרתם בהסכם עבור מלוא שטחי הקרקע והבנוי הקיים בהיתר כדן, כפי שהיוון במועד משלוח ההודעה מיום 12.02.2017. בגין בניה שתיהרס ותיבנה במקומה בניה חדשה לא יבוצע כל חיוב. המועצה תהא רשאית ליטל חיוב בהיטלי פיתוח ו/או בדמי הקמה רק בגין שטח בניה חדשה.

אין בהסכם ה למנוע מהמועצה לחייב בעתיד היטלי פיתוח לפי כל דין.

office@sharon-s.co.il

הגדרות:

הדרך המשמשת את החברה כדרך גישה תפעולית לתחנת הכוח וכן כדרך פטרולים. הדרך מורכבת מקטע A1, כמסומן באדום על גבי התצ"א, אשר נסלל על ידי החברה; מקטע A2 כמסומן בקו חיקפי צהוב אשר נסלל בימים אלה על ידי החברה; ומקטע A3 אשר מסומן על גבי התצ"א בצבע ורוד, אשר ייסלל על ידי המורשית בהתאם לאמור בחסכם זה וכצבע תכלת,	- "כביש גישה חח"י" או "כביש הנשח"
כמסומן באדום על גבי תצ"א נספח א', והמהווה הקטע המחבר בין כביש 70 ועד לגבול השפ"פ ואשר נסלל על ידי חברת החשמל,	- "קטע A1"
כמסומן בקו חיקפי צהוב על גבי תצ"א נספח א', והמהווה קטע הדרך המצוי בתוך השפ"פ ואשר נסלל בימים אלה על ידי חברת החשמל,	- "קטע A2"
כמסומן בורוד על גבי תצ"א נספח א', ובו תיסלל על ידי המורשית דרך נישת בהתאם לתוכנית אשר תואמה עם חברת החשמל, המצורפת כנספח ב' להסכם וכן בתכלת ("דרך פטרולים")	- "קטע A3"

מטרת ההרשאה:

מטרת ההרשאה ותנאי ההרשאה	
זכות מעבר לא ייחודית, ברגל או ברכב, בכביש הגישה, המוענקת למורשית בהתאם ובכפוף לתנאים המפורטים בחסכם זה. זכות המעבר תהיה בלתי הדירה, זולת אם נקבע במפורש אחרת בחסכם זה. כמו-כן: הרשאה לסלילת קטע A3 בהתאם לתוכנית המוצגת כנספח ב', תכונה להלן: "ההרשאה". מוסכם בזאת כי תוכניות מפורטות לביצוע הדרך יועברו טרם תחילת ביצוע העבודות, ועם אישורן על ידי חברת החשמל יהיו חלק בלתי נפרד מהחסכם.	
מובהר ומוסכם בזאת כי ההרשאה אינה ייחודית, וכי כביש הגישה משמש את חברת החשמל כדרך תפעולית ו/או כדרך פטרולים. על כן ידוע למורשית ומוסכם על ידה כי תנאי להסכמתה של חברת החשמל למתן ההרשאה הינו כי ישמרו זכויותיה הקנייניות ו/או החוזיות ו/או התכנוניות ו/או הסטאטוטוריות ו/או האחרות בכל הקשור לכביש גישה חח"י ו/או לתחנת הכוח ו/או לכל זכות שהיתה קיימת עובר למתן ההרשאה. ידוע למורשית כי התחייבות המורשית כמפורט בס"ק זה הינה תנאי יסודי להסכמת חברת החשמל למתן ההרשאה.	
מבלי לגרוע מכלליות האמור ולמנוע כל ספק, מובהר בזאת כי חברת החשמל, עובדיה, קבלניה ו/או כל מי מטעמה ימשיכו להשתמש באופן חופשי ובלתי מוגבל בקטע A3 גם לאחר שסלילתו תושלם וללא שתידרש לשאת בתשלום ו/או הוצאה בגין שימוש זה.	
מתן ההרשאה למורשית מכוח חסכם זה במשמע - זכות שימוש לא ייחודית, אך ללא סייג וללא הפרעה לשימוש ע"י המורשית ומורשיה מצד חברת החשמל בכל חלקי דרך הגישה למשך כל תקופת ההרשאה, והכל בכפוף לאמור בחסכם זה לעיל ולחלף.	

אחריות ותחזוקה:

ב. במשך ההפעלה השוטפת (קרי לאחר מתן הודעת המורשית על סיום העבודות ההקמה) תהיו למורשית אחריות מלאה לתחזוקת קטע A3 על חשבונה ואילו ביחס לקטע A2 ישאו הצדדים באחריות לתחזוק ובעלויות התחזוקה באופן הבא: המורשית 30% וחברת החשמל 70%.

שימוש:

- 11.1 להשתמש בכביש הנישה אך ורק למטרת החרשאה ולא לשום מטרה אחרת. המורשות אינה רשאית להשתמש בכביש הנישה שימוש שונה ממטרת החרשאה.
- 11.2 לשמור על ניקיון כביש הנישה וסביבתו, לא לגרום כל מטרד ולהיות אחראית כלפי המוסדות והרשויות הממשלתיות והעירוניות לתשלום כל קנסות שהם, עקב אי סיום הוראות סעיף זה.
- 11.3 למלא על חשבונה את כל חוראות החוק, התקנות או הוראות שתוצאנה על ידי הרשויות המוסמכות בקשר לשימושה בכביש הנישה. היו אותן דרישות בלתי ייחודיות לשימושה של המורשת, דהיינו בלתי מסוימות או מתייחסות לשימוש המשותף של הצדדים בדרך הנישה, יישאו הצדדים באותן דרישות בחלקים והים לחלקים שנקבעו ביניהם באשר לתחזוקת דרך הנישה.
- 11.4 לקיים את חוראות הרשויות המוסמכות הקשורות לסדרי ונוהלי כביש אש ומניעת שריפות, פיקוד העורף, בטיחות ובטחון, רשות הטבע והגנים וכל גוף אחר ולרכוש על חשבונה על חוראות הגופים דלעיל, את כל ציוד המניעה וחבטיחות הדרוש לשם יישום ושמירת החוראות דלעיל. כמו כן, לקיים

תקופת החרשאה:

ד. החרשאה, תקופתה

12. החרשאה תינתן למורשת החל ממועד חתימת הסכם זה, ובכפוף לתשלום דמי החרשאה המפורטים בסעיף 14 להלן ודמי ההשתתפות המפורטים בסעיף 16 להלן, וזאת עד ליום 13.2.2044 (להלן: "תקופת החרשאה"). למורשת תהא הזכות להאריך את תקופת החרשאה ב-20 שנים נוספות וזאת באמצעות משלוח הודעה בכתב לחברת החשמל 3 חודשים לפחות טרם סיום תקופת החרשאה. תנאי להארכת תקופת החרשאה תינו תשלום דמי חרשאה לתקופת הנוספת בהתאם לשומה מוסכמת שתיערך בסמוך למועד חתימת הסכם השימוש.
13. תמו תקופת החרשאה תעבורנה מיד למעלה של חברת החשמל ללא תמורה כל העבודות שבוצעו בקטע A3 אם חברת החשמל תרצה בכך ותדרוש זאת מהמורשת, תמנה המורשת על אחרייתה ועל המכונה את כל העבודות כאמור ותחזיר את הסטח לקדמותו, על אף דאמור, ככל שיחיה צורך תפעולי נוסף בקטע A3, האו תהיה דרישה של גורם מוסמך להשארת הכביש על כנו במצבו כפי שהוא, לא תסרב לכך חברת החשמל אלא מנימוקים סבירים הסתאפשרים בהתאם לחוראות דלעיל.

דמי הרשאה:

ה. דמי החרשאה

14. המורשת מתחייבת לשלם בגין החרשאה דמי חרשאה מהווים לכל תקופת החרשאה בסך כולל של 371,800 ₪ (שלוש מאות שבעים ואחת אלף ושמונה מאות ₪) בתוספת מס ערך מוסף. דמי החרשאה יוגדלו ו/או יופחתו, ככל שתוארך ו/או תיפסק תקופת החרשאה (להלן: "דמי החרשאה").
15. דמי החרשאה ישולמו בתוספת מס ערך מוסף בגין כל תקופת החרשאה החל ממועד החתימה על הסכם זה, מראש, בהעברה בנקאית לחשבון חברת החשמל שפרטיו: בנק מזרחי (20), סניף 444, ח-ן 318200 או בבנק הפועלים (12), סניף 562, ח-ן 93400, וזאת לא יאוחר בתוך 7 (שבעה) ימים ממועד החתימה על הסכם זה. לאחר ביצוע ההעברה הנקאית תעביר המורשת אסמכתא על ביצוע ההעברה - לשלוח למייל run.bakali@iec.co.il ולפקס 072-3428931.

דמי השתתפות:

<u>דמי השתתפות</u>	
16.1	חברת החשמל מצהירה כי עובר לחתימת הסכם זה, נחתם בין חברת החשמל לבין המועצה האזורית חוף כרמל הסכם במסגרתו חברת החשמל נשאה בעלויות להכשרת קטע A1 המצוי מחוץ לגבולות הבעלות של חברת החשמל ואשר מחבר בין כביש 70 עד לקטע A2 המצוי בתוך חשפיו.
16.2	כמו כן חברת החשמל נשאה בעלויות להכשרת קטע A2 המחוזח חלק מכביש הגישה. על כן, מובחר ומוסכם כי בנוסף לדמי ההרשאה, המורשית תשלם לחברת החשמל במועד חתימת הסכם זה, השתתפות בהוצאות אלה, העומדת על סך של 2,437,442 ₪ (שני מיליון, ארבע מאות שלושים ושבע אלף ארבע מאות ארבעים ושניים ₪) .
	מובחר ומוסכם כי אין בתשלום דמי ההשתתפות כאמור כדי למנוע אפשרות של חברת החשמל לקבל הכרה ו/או החזר ו/או תשלום מרשות מוסמכת, לרבות רשות חינו הטבעי, המוסמכת, למכוא עלויות ביצוע כביש הגישה, וקבלת הכרה ו/או החזר כאמור ממוסמכת. לכן, תזכה את המורשית להחשבה כאמור בסעיף 16.3 לחלו.

צד ג':

16.3	במקרה בו יבקש צד ג' לעשות שימוש קבוע בדרך הגישה, תתאם חח"י את עמדתה ביחס לאותה בקשה עם המורשית טרם מתן הרשאה לצד ג'. ככל שלאחר תיאום עם המורשית, תיתן חח"י הרשאת השימוש לצד ג', אזי במסגרת הסכם ההרשאה שיתחתם עם צד ג', תעוגן זכות המורשית לשיפוי או לחשבה של חלק יחסי מדמי ההשתתפות ששילמה המורשית לחח"י עפ"י הסכם זה.
16.4	בנוסף, ככל שצד ג' יבקש לעשות שימוש במקטע A3 שבעלות הקמתו נשאה המורשית לבדה, אזי ישפה צד ג' את המורשית בהוצאות ההקמה עבור מקטע A3 בהתאם לחלקו היחסי בשימוש במקטע A3. הסכם ההרשאה שמחתום חברת החשמל עם אותו צד ג' יעגן חובת שיפוי זו לטובת המורשית.

מיסים:

<u>מיסים ותשלומי חובה המורשית</u>	
	בנוסף לתשלום דמי ההרשאה ודמי ההשתתפות, יחולו בין הצדדים ההוראות הבאות ביחס לתשלומי חובה עירוניים וממשלתיים, וזאת מבלי לגרוע מכל טענה שבאפשרות כל אחד מהם להעלות כנגד החיוב בפני הרשות מטילת תשלום החובה.
17.1	ככל שתוטל ארנונה כללית או יוטלו היטלי פיתוח על שטח כביש הגישה, תחשב המורשית, כחייבת הבלעדית של המיסוי החל על קטע A3, והצדדים יישאו במיסוי החל על קטע A2 בחלקים הבאים: חברת החשמל (70%) המורשית (30%).
17.2	ככל שיוטלו היטלי פיתוח בשל סלילת כביש הגישה, כולו על חלקו, על תחנת החשמל חגית שבעלות חברת החשמל ו/או על תחנת חגית שתוחבר למורשית, יישא כל צד בהיטלים החלים על הנכס שברשותו.
17.3	כלי לגרוע מן האמור לעיל, בגין כל תשלום חובה אחר שיוטל על-פי דין, יישאו בו הצדדים לפי חלוקת החבויות אותו קובע הדין ביחס לאותו תשלום חובה. הופנתה דרישת תשלום כלפי צד אחד להסכם, למרות שהחבות בו נוצרה עקב מעשה או מחדל בקשר עם כביש הגישה ו/או הנכס של הצד האחר, יישא בו הצד האחר.

שעבוד:

המורשית מצהירה ומסכימה בזאת, כי ידוע לה שההרשאה נשוא הסכם זה מוענקת למורשית בלבד, לכן הינה אישית והמורשית לא תהיה רשאית למסור אותה, או כל חלק ממנה לצד ג' כלשהו מבלי לקבל הסכמתה הקודמת בכתב של חברת החשמל. האמור אינו חל על "מורשה" המורשית, שהינו אדם או גוף המשמש את המועסק על ידי, המזמין או הבא עם הזמנה אל המורשית.

זכויותיה של המורשית מכח הסכם זה, כולן או מקצתן, אסורות בשעבוד מסוג כלשהו או מדרגה כלשהי

מכר חברת חשמל:

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, חברת החשמל תהיה רשאית להמנות ו/או להסב ו/או להעביר ו/או לשעבד את ההסכם או כל חיוב ו/או זכות ו/או טובת הנאה הכלולים בו לחברה בת, או לחברה קשורה של חברת החשמל וכן תהא רשאית להמנות ו/או להסב ו/או להעביר ו/או לשעבד את ההסכם או כל חיוב ו/או זכות ו/או טובת הנאה הכלולים בו, לכל גורם, במקרה של שינוי ו/או פיצול מבני או מכירת נכסים של חברת החשמל, המתחייבים על פי הוראות כל דין ובכלל זה, הוראות חוק משק החשמל, תשנ"ו - 1996 ו/או הוראות חוק החברות הממשלתיות, תשל"ה - 1975 ו/או החלטות ממשלה ו/או על פי הנחיות רגולטור מוסמך ו/או המכוננים באישור/ם. חברת החשמל תידע את המורשית בדבר ההמחאה ו/או ההסבה ו/או ההעברה ו/או השעבוד כאמור בכתב ומראש. מובהר כי הסכם זה מחייב את חברת החשמל ו/או מי שיבוא תחתיה על פי סעיף זה, וכי חברת החשמל תדאג ליידע כל מי שיבוא תחתיה בדבר הסכם הרשאה זה

סיום ההרשאה:

סיום ההרשאה

עם תום תקופת ההרשאה המורשית תפסיק את השימוש בכביש הגישה ותחזיר את החזקה הייחודית בו לידי חברת החשמל כשהוא פנוי מכל אדם, חפץ או מתקן, למעט ציוד ואביזרים השייכים לחברת החשמל ובכפוף לקבוע בסעיף 13 לעיל. מובהר כי המורשית לא תהיה זכאית במקרה של פינוי להחזר השקעות, ובכלל זה לא תהיה זכאית להחזר בגין עבודות שביצעה לצורך הכשרת קטע A3, ואפילו אלו קיבלו את אישורה של חברת החשמל.

חברת החשמל תהא רשאית להודיע למורשית מראש ובכתב אם הינה מסכימה להותרת מתקן ו/או מחובר בשטח כביש הגישה לאחר תום תקופת ההרשאה ובלבד שחברת החשמל לא תחויב בתשלום כלשהו בגין מבנה/מחברים/מתקנים אלו.

המשיכה המורשית לעשות שימוש בדרך הגישה בתום תקופת ההרשאה בניגוד לאמור בסעיף זה, תשלם בגין כל יום שימוש, סכום שיהא שווה לסך של פי 1.5 מגובה דמי ההרשאה היומיים (אשר לצורך הסכם יהיו 94.8 ₪ ליום), וזאת מבלי לפגוע בזכויות חברת החשמל לסעדים אחרים. תשלום זה יחשב כפיצויים מוערכים ומוסכמים מראש.

הודעת גילוי חח"י כביש גישה מיום 14.10.2021.

מספר: 01-551-01

הודעת גילוי - הסכם שימוש בדרך הגישה

למען הזהירות הרינו להבהיר ולהדגיש כדלקמן:

1. בתאריך 8.7.2018 נחתם הסכם בין חברת החשמל לבין נובל אנרגי מדיטרנאן לימיטר בע"מ ואחרים (להלן ביחד ולחוד: "**נובל אנרגי**") לצורך הסדרת מערכת היחסים בין הצדדים בכל הקשור לשימוש ותחזוקה בדרך הגישה כהגדרתה בהסכם ביניהן (להלן בסעיף זה בהתאמה: "**הסכם דרך הגישה**"; "**דרך הגישה**").

- העתק מהסכם הופץ בחדר המידע (מסומן מסמך מספר 1.1.2.3.4).
- למען הנוחות, מצ"ב תשרוט הסכם דרך הגישה.

2. מבלי לפגוע בחוראות הסכם המכר לעניין הסבת הסכמים החלים על הממכר, הרוכש נוטל על עצמו מלאא החביות החלות על חברת החשמל מכוח הסכם דרך הגישה.

על פי דרישת חברת החשמל הרוכש יחתום על הסכם הסבת הסכם דרך הגישה בנוסח שיועלה לחדר המידע ואשר יתבסס על העקרונות המפורטים במסמך זה. ככל מקרה נוסח ההסכם שיועלה הוא זה שיחויב.

3. בהתאם להסכם דרך הגישה, הרוכש יהיה מחויב שלא לפגוע בזכויות נובל אנרגי, אלא בהסכמת חח"י ונובל בכתב ומראש.

4. כמו כן הרוכש ישתתף בעלויות וכתשלומים בגין תחזוקת דרך הגישה כאמור בסעיף 9 להסכם דרך הגישה, בשועור כמפורט בסעיף 3.3 להסכם המכר.

5. למען הסר ספק יובהר כי הרוכש לא יהא זכאי לתשלום ו/או החזר ו/או זיכוי בגין כל סכום ששולם לחברת החשמל מכח הסכם דרך הגישה על ידי נובל אנרגי ו/או צד ג' אחר, לרבות תשלומים ששולמו לחברת החשמל מראש עד למועד חתימת הסכם ההסבה, לרבות בעבור תקופה עתידית. החלטה לאחר מועד חתימת הסכם ההסבה ו/או לאחר מועד מסירת החזקה מכח הסכם דרך הגישה והוא מותר בזאת על כל תביעה ו/או דרישה כספית ו/או אחרת כנגד חח"י וכל מי מטעמה.

6. יובהר כי בכל מקרה, אין בחוראות הסכם המכר ו/או הסכם דרך הגישה כדי למנוע ו/או לצמצם זכות חברת החשמל לעשות שימוש בדרך הגישה ללא תמורה.

6.12 הסכם שירותים לרוכש

עיינתי בטיוטת הסכם השירותים במופיע בחדר מצב לפיו:

חלק מתשתיות שני האתרים יישארו משותפים.

שירותים נוספים שחברת החשמל תספק: שירותי קבלה אחסון והזרמת סולר, ייצור, אחסון ואספת מנ"מ, אספקת מי כיבוי אש, שירותים לתפעול שנאי RAT, שירותים לשימוש בתשתיות מי הנגר והזרמה לנחל, שירותים לשימוש בבור השפכים המרכזי ושירותים לאספת מים גלמיים לפרקי זמן המפורטים בהסכם.

הגבלת זמן: חלק מהשירותים יהיו מוגבלים בזמן (בור שפכים וחיבור למים גלמים ממקורות) וחלקם יינתנו עד להתקיימות נסיבות מפסיקות.

תנאי מתלה רשות החשמל: השירותים יינתן רק לאחר קבלת אישור רשות החשמל.

קניין: ההסכם אינו מקנה זכות קניינית.

רישיונות: חברת חשמל תהא אחראית לקבלת הרישיונות או היתרים הנדרשים.

הרוכש יהא אחראי לקבת הרישיונות או היתרים הנובעים מהצורך קבלת השירות.

תוקפו של הסכם: עד לתום תוקפת הרישיון של מי מהצדדים, הוראה של רשות מוסמכת, הודעת הרוכש על הפסקות.

שירותים בבור השפכים המרכזי ואספקת מים גולמיים: יינתנו לזמן מוגבל, קרי עד להקמת הרוכש תשתיות מקבילות בשטחו ו/או בשטחה של חברת החשמל עפ"י העניין.

שירותים שיינתנו עד להתקיימות נסיבות מפסיקות: שירותי קבלה, אחסון והזרמת סולר, אחסון ואספקת מנ"מ אספקת מי כיבוי אש שירותים לתפעול ותחזוקת שנאי RAT, שירותים לשימוש בתשתיות מי הנגר והזרמה לנחל, ושירותים לשימוש במבנה החשמל.

א)	סעיף 30 ו-31 כיבוי אש בשטח חברת החשמל - 30 חודשים מיום קבלת אחרון האישורים הנדרשים לשם הקמת התשתיות המקבילות בשטח חברת החשמל לשימוש ולשירות צרכי חברת החשמל, תכנון והקמת התשתיות המקבילות יבוצעו על ידי חברת החשמל במימון הרוכש. הרוכש מודע לכך כי מסירת הדעה בדבר רצונו בהפסקת אחד מהשירותים (מגים ומי כיבוי אש) תביא באופן אוטומטי להפסקת השירות השני ולהקמת מקבילים בשטח חברת החשמל ביחס לשני השירותים.
ב)	ברית איסוף נגר עילי וסעיף הזרמה לנחל בשטח הרוכש - 30 חודשים מיום קבלת אחרון האישורים הנדרשים לשם הקמת התשתיות המקבילות בשטח הרוכש ולשירות הרוכש, תכנון והקמת התשתיות המקבילות יבוצעו על ידי הרוכש ובמימונו.
ג)	אחסון סולר וקבלה מתשיין - 36 חודשים מיום קבלת אחרון האישורים הנדרשים לשם הקמת התשתיות המקבילות בשטח הרוכש ולשירות הרוכש, תכנון והקמת התשתיות המקבילות יבוצעו על ידי הרוכש ובמימונו.
ד)	שירות תפעול ותחזוקה לשנאי RAT - Reserve Auxiliary Transformer ולשדה מס' 7 בתחמי"ש חנית 161 ק"ו - בהתאם להודעת הרוכש.
ה)	שירות לשימוש במבנה חלוקות חשמל - בהתאם להודעת הרוכש.
ו)	הספק שימוש במי רכז - הרוכש מצהיר, כי גם אם יבחר להפסיק את שירותי המגים, תחול עליו חובה להמשיך ולעשות שימוש במי הרכז הנצרים כתוצאה מייצור המגים במובלעת, לצורך השקיה בשטח, וימשיכו לחיל הוראות סעיף 18 או לשאת בהוצאות פיגוע בהתאם לתנאים הנדרשים לצורך כך.

10.0.1
8.3.3 מימון הקמת התשתיות המקבילות: הרוכש יממן את עלויות התשתיות המקבילות, בהתאם לאבני דרך, מועדים, ותנאי תשלום שיוכחו בין הצדדים במסגרת המינהלה המשותפת.

8.3.4 בקרת עלויות: הרוכש יהא רשאי לבצע בקרה על העלויות להקמת התשתיות המקבילות אשר יתוכננו ויבוצעו על ידי חברת החשמל בשטחה ולשירותה לפי שיקול דעתה המקצועי בלבד. לשם כך חברת החשמל תעביר לרוכש, לפי בקשתו, מסמכים רלוונטיים לרבות עלויות חומרים וציוד, שעות עבודה מושקעות, פרטי התקשרויות עם צדדים שלישיים וכיו"ב.

להסיר ספק, בקרת הרוכש כאמור לא תחול בשום אופן על טיב, היקף וסוג הפתרון בו תבחר חברת החשמל לטובת הקמת התשתיות המקבילות. בחירת הפתרון נתונה לשיקול דעתה הבלעדי של חברת החשמל, ובלבד שיהיה מדובר בפתרון סביר בנסיבות העניין ועל פי המקובל בענף. בקרת הרוכש תתייחס לעלות הפתרון שנבחר על ידי חברת החשמל ולהיקף ההוצאות בגין יישומו של פתרון זה, בלבד.

מנ"מ:

13. מנ"מ ליחידות הייצור בשטח הנמכר	
כללי	
13.1	תמנול יחידות הייצור כרוך בשימוש במגנט, בין היתר לשם יצירת קוטר בחלק הקיסורי של המגנט, של יתגבר לטורבינות הגז וכן לשם הפחתת פליטות בעת שריפת סולר.
	
13.2	בואת הנמכר מצויה "מובילת", המסוגלת בצבע סגור בתעריט המצייג כנספת או להסכם זה, אשר בה מפרקים מערך מוליכי מגנט ליצור מים נטולי מלחים באמצעות ותהליכים ממברנליים, ולאחזקתם.
13.3	בהתאם להוראות הסכם המכר, שטח המובילת עובר סוכיות הרוכש, כפוף להסכמת רשות מקרקעי ישראל, אולם החוקה בו וזהיה של חברת החשמל, ותוכנה לה גישה וחשיפות ביגל וברכב לעובדיה ולכל מי סטעמה לשם תפעול ותחזוקת מערך ייצור המגנט, וכן תישמר לה הזכות לרשום ויקת הטאה בלשכת רישום המקרקעין בגין דרך הציאה כאמור בהסכם המכר.
13.4	מוסכם ומבחר כי מערך המגנט יעמד לרשות כל חלקי הצגרת, המשאבות, הממברנות, מיכלי האחסון וכיו"ב ישארו במעלתה, בשליטתה ובחזקתה של חברת החשמל וזאת אף אם יופסק הסכם השירותים כאמור בסעיפים 7.4 - 7.7 לעיל.
13.5	המים שייצרו במערך המגנט יישמשו את חברת החשמל ואת הרוכש, כמפורט כאמור בהסכם זה, להלן:
13.6	הורמת מגנט לשימוש הרוכש: למשך תקופת ההסכם לעד להרחפת הרוכש כאמור בסעיף 8.2 לעיל, המגנט המיוצר במובילת יזורים באמצעות מספר קווי צגרת אל יחידות הייצור של הרוכש המסומנים באותיות א5 - א5. מים הנדרשים לרוכש יופנו אל יחידות הייצור של הרוכש, ואילו מים שאינם נדרשים לו יוחצרו לשטח המובילת ולמערך המגנט באמצעות קווי הצגרת המסומנים ח5 - ח5.
13.7	במוות המגנט לשימוש הרוכש: הרוכש יעביר לחברת החשמל תוכנית שובעית במסגרתה יפרט את הכמויות הנדרשות לו בשבוע העוקב למועד העברת התוכנית, על מנת שתובחן החשמל תוכל להיערך מראש לאספקתן. הכמויות והאספקות יועמדו במגבילות המפרטות כנספת הי להסכם זה.

כניסת חברת החשמל לשטח המובלעת

13.10 כניסת הגורמים המורשים מטעם חברת החשמל לשטח המובלעת תיעשה ברגל וברכב בכל עת וללא הפרעה ובכפוף לאמור בסעיף 10 לעיל (סעיף כניסה).

13.11 הרוכש מודע לכך כי הוא לבדו יישא באחריות לנזקים הישירים ו/או העקיפים שייגרמו לו, לחברת החשמל או לכל צד שלישי עקב מניעה או עיכוב הכניסה לשטח המובלעת והוא מתחייב לשפות את חברת החשמל בכל נזק כאמור מיד עם דרישתה הראשונה.

חלוקת אחריות בקשר עם מערך המני"מ

13.12 הצדדים מסכימים בזאת כי נקודות המסירה מסומנות באותיות א' – ז' ונקודות ההחזרה מסומנות ח' – ו' בתשריט המצורף כנספח א' להסכם זה.

13.13 חברת החשמל תהא אחראית למכלול ההיבטים הקשורים לייצור, אחסנת, תחזוקת ותפעול, והזרמת המני"מ עד לנקודות המסירה, ומנקודות ההחזרה ועד לשטח המובלעת.

confidential
sharon-s.co.il
sharon-s.co.il
Jul 05, 2021 08:49
1-7-21
10.0.1

confidential
sharon-s.co.il
sharon-s.co.il
Jul 05, 2021 08:49
1-7-21
10.0.1

13.14 הרוכש יהא אחראי למכלול ההיבטים הקשורים להזרמת המני"מ ולתפעול ותחזוקת תשתיות המני"מ, מנקודות המסירה עד ליחידות הייצור של הרוכש ועד לנקודות ההחזרה.

13.15 הצדדים מסכימים בזאת כי כל אחד מהם יהא אחראי לטפל באירועים סביבתיים, תפעוליים, בטיחותיים או ביטחוניים שהתרחשו בשטח שבחזקתו או בתשתיות שבאחריותו.

13.16 בעת התרחשות אירוע חירום ו/או סביבתי מתחייבים הצדדים לפעול בהתאם לסעיף 23 להק (סעיף אירועים).

14. שירותי הרשאת שימוש בבור השפכים המרכזי לצורך פינוי שפכים תעשייתיים

וסניטריים מהשטח הנמכר

כללי

14.1 שפכים סניטריים ושפכים תעשייתיים שמקורם בתהליכים הנלווים לתהליכי ייצור, מרוכזים במספר בריכות איסוף במתחם השטח הנמכר.

14.2 השפכים הסניטריים והתעשייתיים מבריכות האיסוף נאספים באמצעות מיכליות לבור השפכים המרכזי בהגדרתו בסעיף 1 להסכם זה, הממוקם בשטח חברת החשמל והמסומן בספרה 8 בתשריט המצורף כנספח א' להסכם זה. מבור השפכים המרכזי, מועברים השפכים באמצעות קו צנרת למט"ש "מעייץ צבי" המופעל על ידי תאגיד המים והביוב האזורי של מועצה אזורית "חוף כרמלי".

14.3 הרוכש מודע לכך שהזרמת שפכים אסורים לבור השפכים המרכזי וממנו למערכת הביוב הציבורית עלולה להוות עבירה בין היתר לפי תקנות רישוי עסקים (ריכוזי מלחים בשפכים תעשייתיים), תשס"ג-2003, תקנות המים (מניעת זיהום מים) (מתכות ומוזהמים אחרים), תשס"א-2000, תקנות המים (מניעת זיהום מים) (ערכי הגבה של שפכי תעשייה), תשס"ד-2003 או חוקי עזר עירוניים ככל שאלה חלים, והוא מצהיר כי הוא מתחייב להמנע מהזרמת שפכים החורגים מן הערכים הקבועים בכללי תאגיד מים וביוב (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב), תשע"ד - 2014.

14.4 הרוכש מודע לכך כי תנאי להזרמת השפכים לבור הביוב המרכזי הינו עמידה באיכות הנדרשות עפ"י דין כפי שמועדות מועת לעת, והמפורטות כנספח ו' להסכם זה. יחד עם זאת, נוכח העובדה שלא ניתן לבצע דיגום רציף לאיכות השפכים בכלל הבורות הפזורים בשטח הנמכר, יבוצעו דיגומים למשאיות השאיבה טרם הזרמת תכולתן לבור, ותבדק רמת המוליכות החשמלית, עכירות וערך הגבה (pH) שלהם ועמידתם באיכויות הקבועות כנספח ו' ביחס לפרמטרים אלה, באחריות ועל חשבון הרוכש כאמור בסעיפים 14.16 להלן.

14.5 הרוכש מצהיר כי ידוע לו שהעובדה שהשפכים ענו לדרישות האיכות בדבר רמת מוליכות ורמת חומציות אינה מעידה על עמידתם בשאר הפרמטרים הנדרשים בדין ולפיכך אם וכאשר תמצא חריגה באיכות השפכים בבור השפכים המרכזי, ובגין חריגה זו יישת קנס על ידי הרגולטור, ישולם זה על ידי שני הצדדים בחלוקה שווה ויחולו הוראות סעיף 14.30 להלן.

שירותי הרשאת שימוש בבור השפכים המרכזי לצורך פינוי שפכים תעשייתיים וסניטריים

14.6 חברת החשמל תתיר לרוכש לפרק זמן מוגבל של עד 24 חודשים מיום העברת החזקה, לסלק את השפכים הסניטריים והתעשייתיים לבור השפכים המרכזי הממוקם בשטח חברת החשמל.

14.7 איסוף השפכים מרחבי אתר הרוכש לבור השפכים המרכזי ייעשה ע"י הרוכש באחריותו ובמימונו, באמצעות מיכלית או בכל דרך אחרת בה יבחר הרוכש בתיאום עם חברת החשמל.

14.8 הרוכש מצהיר כי לא יהיו לו טענות וא/או תביעות בכל מקרה בו מיכליות הכביש לא הגיעו במועד וא/או לא ביצעו שאיבה כנדרש מכל סיבה שהיא וא/או בכל מקרה אחר הקשור להתקשרות הרוכש עם מיכליות הפינוי, וכי הוא לבדו יישא בנזקים הישירים והעקיפים שייגרמו, אם ייגרמו כתוצאה מן האמור לרבות נזקים לו עצמו, לחברת החשמל או לצדדים שלישיים.

14.9 הסדרים לגבי שאיבת בורות בשטח של אחד הצדדים המשרתים את הצד השני:

15. הזרמות תשטיפי נגר עילי לנחל תות

כללי

15.1 מי נגר שלהם פוטנציאל להיות מזוהמים (קרי - שבאו במגע עם משטחי תפעול כהגדרתם) ואשר מקורם באתר חגית, מנוקזים באמצעות מערכת ניקוז נגר ייעודית, ונאגרים בבריכת 5000 הנמצאת בשטח חברת החשמל.

15.2 המים שנאגמו בבריכה מטופלים במפרידי שמנים המותקנים במבנה אזורי, הכולל שלושה מפרידי שמנים. לאחר הטיפול במפרידי השמן, המים מנוטרים במדי ניטור המותקנים בתא ניטור, ומשם משוחררים לנחל תות. ההזרמה לנחל מתבצעת בהתאם לצו הרשאה לנחל אשר ניתן מכח סעיף 20א לחוק המים, התשי"ט – 1959, המגדיר, בין היתר, כמויות מקסימליות להזרמה, ואת איכות מי הנגר המותרת להזרמה. מדי שנה יש להגיש בקשה עדכנית לצו הרשאה לנחל.

התאמת בריכת 5000 להליך המכירה

15.3 במסגרת הליך המכירה פוצלה בריכת ה- 5000 לשני חלקים. חלק אחד המסומן 11 בתשריט המצי"ב בנפח של 3000 מ"ק, מיועד לאיסוף מי נגר עילי בעלי פוטנציאל זיהום מהשטח הנמכר, וחלק שני בנפח של 2000 מ"ק המסומן 12 בתשריט המצי"ב והמיועד לאיסוף נגר עילי בעל פוטנציאל זיהום משטח חברת החשמל.

15.4 מי הנגר שנאספו מהשטח הנמכר (באמצעות תעלות נגר בשטח הרוכש העוברות בהמשך בשטח חברת החשמל) ונאגמו בחלק 11 של הבריכה יעברו דרך 2 מפרידי שמן המסומנים 13א-13ב בתשריט המצורף להסכם, ינוטרו בתא ניטור ייעודי המסומן 15 ומשם יוזרמו באמצעות צינור ייעודי לנחל תות. להסיר ספק יובהר כי נגר עילי משטח המובלעת מנוקז אף הוא אל חלק הבריכה (11) המשרת את הרוכש.

15.5 מי הנגר שנאספו משטח חברת החשמל ונאגמו בחלק 12 של הבריכה יעברו דרך מפריד שמן המסומן 14 בתשריט המצורף להסכם, ינוטרו בתא ניטור ייעודי המסומן 16 בתשריט ומשם יוזרמו באמצעות צינור ייעודי לנחל תות.

15.6 יצוין כי בית מפרידי השמן הינו משותף לרוכש ולחברת החשמל, ולצדדים תהא גישה משותפת אל בית המפרידים.

15.7 שמן ממפרידי השמן המשרתים את הרוכש יאספו בבור שמן ייעודי לרוכש, המסומן 17 בתשריט המצי"ב.

15.8 שמן ממפריד השמן המשרת את חברת החשמל יאספו בבור שמן ייעודי המסומן 18 בתשריט המצי"ב.

שירותי הרשאת שימוש לרוכש בחלק בריכת ה- 5000, ובתשתיות נלוות, והוראות לעניין תפעול ותחזוקה

15.9 במשך תקופת ההסכם תתיר חברת החשמל לרוכש להזרים מי נגר עילי, באמצעות תעלות מי נגר שבשטחו (והעוברות בהמשך בשטח חברת החשמל) לחלק 11 של בריכת 5000 הייעודי עבורו.

15.10 במשך תקופת ההסכם תתיר חברת החשמל לרוכש לעשות שימוש בתעלות הנגר העילי העוברות בשטחו של חברת החשמל (אשר הינן תת קרקעיות) במפרידי השמן הייעודיים לרוכש, המסומנים 13א-13ב בתשריט, במדי ומשדרי הניטור, במשאבות, בתא הניטור הייעודי, במיכל השמן, בצינור ובפתח היציאה הנפרדים לנחל המסומנים בתשריט המצי"ב, וברכיבים נוספים לפיקוד בקרה ותפעול, המצויים כולם בשטח חברת החשמל.

18. מי רכז – השקיה

כללי

18.1 במהלך ייצור המינימום נוצרים מי רכז, אשר משמשים להשקיית שטחי גינון המצויים בכל היקף תחנת הכח, בהתאם לתוכנית המתאר לאתר. ההשקיה נעשית בהתאם לתנאי היתר השקיה מכח כללי בריאות העם (טיהור מי שופכין המיועדים להשקיה), תשס"א-1981 ולאישור רשות המים משנת 2007.

השקיית השטח הנמכר במי רכז ומנייתם

18.2 הרוכש מצהיר כי עם קבלת החזקה לידי הוא אחראי לקבל היתר השקיה על שמו והוא מתחייב לפעול על פיו.

18.3 הרוכש מתחייב בזאת לקבל מידי חברת החשמל כל כמות של מי רכז הנוצרת כתוצאה מתהליך ייצור המינימום, לצורך השקיית רצועת הגינון שבתחומו, ובלבד שזו לא תעלה על הכמות המקסימלית האפשרית ליום, בהתאם לתנאי היתרי ההשקיה בנוסחם העדכני.

18.4 ככל שיבחר הרוכש שלא לעשות שימוש במי הרכז, יפנה הרוכש את כמות מי הרכז בהתאם לדין וטאו לפתרון אותו אישורו הרשויות המוסמכות, על חשבונו ובאחריותו.

18.5 לעניין זה, כמות מי הרכז המוזרמת לרוכש, תחושב בהתאם לקריאות המונה המותקן בנקודה המסומנת X על גבי התשריט. קריאות מונה אלה יבוצעו בידי ח"י, אלא אם הודיע הרוכש 24 שעות מראש ובכתב ביחס לקריאה מסוימת כי הוא מבקש לבצע במשותף. ככל שלא יגיע הרוכש למועד קריאת המונים, תבוצע הקריאה על ידי חברת החשמל ולא יהיו לרוכש כל טענות כלפי חברת החשמל ביחס לקריאה ותוצאותיה.

18.6 הצדדים מסכימים כי תפעול ותחזוקת המונים וכן כיוולם, יבוצעו ע"י חברת החשמל בהתאם להוראות היצרן.

18.7 הרוכש מתחייב לעדכן את חברת החשמל בתוכנו של כל היתר השקיה שקיבל מיד עם חידושו, על מנת להבטיח עמידה באיכויות המים שייקבעו בהיתר.

18.8 חברת החשמל מתחייבת כי תבצע בדיקת מוליכות רציפה של מי הרכז שימשו להשקיה, על מנת לוודא, כי איכותם לא תחרוג מהאיכות המותרת על פי היתר ההשקיה וכמפורט בנספח " להסכם זה.

18.9 חברת החשמל מתחייבת כי תעמוד בדרישות הדיגומים הנדרשים לשם הבטחת איכות המים. לצורך האמור, התקינה חברת החשמל מד מוליכות ממוקד המסומן X בתשריט המצ"ב כנספח להסכם זה, כך שבכל מקרה בו איכות המים תחרוג מן הערכים האמורים יופסקו משאבות מי הרכז, והמים לא יועברו לשטח הרוכש.

18.10 ככל שחרף האמור בסעיף 18.9 לעיל, חברת החשמל תזרים לרוכש מים אשר אינם עונים על האיכות הנדרשת, תשפה חברת החשמל את הרוכש, בכפוף למגבלת האחריות הקבועה בסעיף 28.20, בנזקים הישירים שייגרמו לו, אם ייגרמו לו, עקב ההזרמה האמורה, בכפוף להמצאת אסמכתאות וראיות בכתב לנזקים שיומצאו ע"י הרוכש לחברה לשביעות רצונה.

19. מים גלמיים

כללי

19.1 בתקופת מתן השירות, אשר תמשך 30 חודשים ממועד העברת החזקה בשטח הנמכר לרשות הרוכש, יחובר אתר הרוכש לרשת אספקת מי-השתייה של אתר חברת החשמל ויקבל את אספקת מי השתייה מחברת החשמל.

19.2 צינור אספקת המים לאתר חגית הינו קו יחיד, המספק מים למכל כיבוי אש, מי הזנה למתקנים ליצור מני"מ וכן מים לצריכה שגרתית (מקלחות, שירותים, ברזי שתיה וכיו"ב), והמחובר מתשתית חברת "מקורות" לתשתית פנימית באתר בנקודה המסומנת X על גבי התשריט המצורף להסכם.

19.3 צינור אספקת המים חוצה את שטח חברת החשמל, עובר לשטח הרוכש בנקודת המסירה המסומנת X בתשריט המצורף כנספח א, ולאחר מכן, בנקודה המסומנת X בתשריט נכנס לשטח המובלעת.

חלוקת אחריות ביחס לצנרת המים הגלמיים

19.4 הצדדים מסכימים בזאת כי נקודת המסירה של מים גולמיים לרוכש המסומנת באות X בתשריט המצורף כנספח א' להסכם זה תהיה נקודת חלוקת האחריות בין החברה לרוכש.

19.5 חברת החשמל תהא אחראית למכלול ההיבטים הקשורים לתחזוקה, תפעול, והזרמת מי השתייה עד לנקודת המסירה. חברת החשמל תהא אחראית למכלול ההיבטים הקשורים לתחזוקה ותפעול של צנרת מי השתייה והמשאבות בשטח המובלעת.

תקן 1000-2017

נספח יג

טבלת תשלומים

סוג השירות	סכום תשלום קבוע	סכום תשלום משתנה	הערות
סולר ליחידות היוצא בשיטת הנפח	2.125 מיליון ₪ לשנה המבטא את הסכום הנדרש לשירותים הבאים: • קבלת הסולר מתושב • תפעול ותחזוקת מערך הסולר הנפגש בשיטת חברת החשמל עד לנקודת המסירה • אחסון הסולר בחוות המיכלים בשיטת חברת החשמל • הורגת הסולר עד לנקודת המסירה • מניית הסולר	4800 ₪ עבור כל 1000 מ"ק סולר מוזרם מתושב לחוות	הסכומים אינם כוללים תשלום לתשד"ן בגין הסולר וההורגת (אלה באחריות הרוכש ובמסמך) התשלומים אינם כוללים הוצעת שקאי מסימס הרוכש או באחריות הרוכש ובמסמך
סולר במיכליות בבית ליחידות היוצא בשיטת הנפח		1040 ₪ לכל מיכלית המבטא את הסכום הנדרש לשם: • לאוי המיכלית, קבלתה והאגעת הסולר למיכלים בחוות המיכלים	הוצעת הסולר באמצעות המיכליות - באחריות הרוכש ובמסמך
מניית ליחידות היוצא בשיטת הנפח		29.9 ₪ עבור כל מ"ק מניית שצורך על ידי הרוכש	החזרת מי הורקת דודים - ללא תמורה לרוכש, וללא תשימת תמורה לחברת החשמל
הרשאת שימוש בבור המכני המרכזי לצורך פינוי שפכים תעשייתיים ולעיסתיות מהשיטת הנפח	1.05 מיליון ₪ לשנה המבטא את הסכום הנדרש לשירותים הבאים: • תחזוקת פלעים, משאבות וציוד מלווה בבור • תחזוקת הבור ודרך הגישה אליו • בדיקת דגימות השפכים	• תשלום חודשי גב אל גב בגין תשלום לתאגיד המים והביוב עבור כל מ"ק שפכים	דיונים השפכים באחריות הרוכש ובמסמך פינוי בורות המצויים בגב אחוז והמכילים שפכים של הצד השני יועמד על חשבון

תקן 1000-2017

סך של 10.8 ₪ עבור כל מ"ק שצורך הרוכש	1.95 מיליון ₪ לשנה המבטא את הסכום הנדרש לשירותים הבאים: • תפעול ותחזוקה למערך משאבות כיבוי האש	סך של 14 לחסכם	סך של 14 לחסכם
תשלום חודשי גב אל גב בגין תשלום למסחרות עבור כל מ"ק מים			
סך של 45,000 ₪ לשנה המבטא שירותי התפעול והתחזוקה של שטח הבית			
סך של 130,000 ₪ לשנה המבטא את השירותים הבאים: • תיאום ולאווי בביטת הרוכש לשיטת חברת החשמל • שירותי תדריך בביטות ובטחון בהתאם לצורך			

- הסכומים יהיו נמדדים למיד במפורט בסעיף 25 לחסכם
- הסכומים אינם כוללים מניית כחצי כמפורט בסעיף 25 לחסכם

6.13 זיהום קרקע

לא הוצג בפני סקר לעניין זיהום קרקע.
השומה נערכה מבלי להביא בחשבון עלות טיפול בגין זיהום קרקע. בדומה למצב בו נמסרה הקרקע לחברת החשמל. קיומה של הנחה זו אינו ודאי.

6.14 רישיונות יצור חשמל

- הוצג בפני רישיון יצור מיום 09.02.2003. הרישיון הוא לייצור חשמל לתחנת כוח מסוג מחזור משולב מס' 7 באתר חגית בהספק 340 מגוואט. יחידת הייצור תופעל בגז טבעי, דלק משני – סולר או כפי שיקבע המנהל מעת לעת. הרישיון הוא בתוקף עד 03.03.2006. רישיונות הייצור שניתנו ליחידות ייצור מספר 3,4 באתר חגית – בטלים.
- הוצג בפני רישיון יצור מיום 09.02.2003. הרישיון הוא לייצור חשמל לתחנת כוח מסוג מחזור משולב מס' 8 באתר חגית בהספק 340 מגוואט. יחידת הייצור תופעל בגז טבעי, דלק משני – סולר או כפי שיקבע המנהל מעת לעת. הרישיון הוא בתוקף עד 03.03.2006. רישיונות הייצור שניתנו ליחידות מספר 5,6 באתר חגית – בטלים.

6.15 אישור כיבוי אש

אישור מיום 21.12.2020 לצורך הוצאת רישיון עסק:

- שם הלקוח: חברת החשמל לישראל בע"מ.
- שם העסק: אתר חגית, בת שלמה. יחידות 3-4, מחז"מ 7.
- בעל העסק: חברת חשמל לישראל.

אישור מיום 21.12.2020 לצורך הוצאת רישיון עסק:

- שם הלקוח: חברת החשמל לישראל בע"מ.
- שם העסק: אתר חגית, בת שלמה. אתר המים.
- בעל העסק: חברת חשמל לישראל.
- שם הלקוח: חברת החשמל לישראל בע"מ.
- שם העסק: אתר חגית, בת שלמה. יחידות 5-6 מחז"מ 8.
- בעל העסק: חברת חשמל לישראל.

6.16 רישיון עסק – המועצה האזורית חוף הכרמל.

- רישיון מס' 8.
- מהות העסק: תחנת כוח.
- בעל העסק: חברת חשמל לישראל.
- כתובת: אתר חגית.
- תוקף הרישיון: מיום 23.02.2000.

7. עקרונות ושיקולי שומה

הנכס נשוא השומה מהווה מתחם קרקע בשטח כולל של כ- 112 דונם יצור + כ- 58 דונם שפ"פ ובסה"כ כ- 170 דונם המהווה חלק ממתחם תחנת הכוח "חגית".

עפ"י תב"ע בתוקף יעוד השטח הנמכר בחלוקה לפי החלקות הינו כמפורט להלן:

מס' גוש	מס' חלקה	שטח רשום (מ"ר)	שטח הנכס הנמכר (מ"ר)	יעוד/ים
11356	7	99,107	6,011	יצור
	8	112,216	50,710	יצור ושפ"פ
	9	6,808	6,808	יצור ושפ"פ
	10	37,695	4,835	שפ"פ
	12	38,222	33,314	יצור ושפ"פ
	13	30,182	27,685	יצור ושפ"פ
	14	45,635	40,610	יצור ושפ"פ
סה"כ		369,865	169,973	

השומה נערכה בהנחה כי לא תדרש אישור תב"ע לצורך פיצול השטח, לשני מתחמי יצור ותחנת מיתוג הכוללים כיום דרך משותפת אחת. הנכס הנישום מהווה כיום חלק ממגרש יצור 1 ששטחו הכולל כ- 163.889 דונם. שטח מגרש הייצור הנמכר הינו כ- 112 דונם.

מטרת חוות הדעת הינה קביעת אומדן שווי זכויות הבעלות/חכירה של חח"י בקרקע של הנכס הנדון, למטרת עריכת התחשבות בין רשות החשמל ובין חח"י לגבי חלקות תמורת המכירה.

אומדן השווי נקבע למרכיב הקרקע בלבד כולל מרכיב הפיתוח. לא הובאו בחשבון השווי מרכיבי הבינוי והציוד אשר לגביהם תערך התחשבות לפי עקרונות החלטת הרשות.

לבקשתכם, לאור מטרת השומה, התחשבות עם חח"י לגבי חלקה בתמורה, בגין מכירת התחנה, נקבע שווי הקרקע תחת הנחה היפותטית⁶ כי יעוד הקרקע הינו לתעשיה. הערך העודף בגין מכירת התחנה ישמש את רשות החשמל לישום הרפורמה.

לבקשתכם, לא נקבע ערך קרקע לנכס ביעוד לתחנת כוח ע"ב עסקאות השוואה או כערך שיורי של תחנת הכח כ"עסק ח"י", דהיינו שווי התחנה בגישת היוון הכנסות, בניכוי רווח יזמי ועלות הקמה או שווי תמורת המכירה בניכוי רווח יזמי ועלות הקמה.

⁶ לפי תקן 1 שומת מקרקעין שבה קיימת, על פי בקשת מזמין השומה. הנחת עבודה היפותטית אשר משפיעה על שווי הזכויות הנישומות. שווי הזכויות הנקוב ב"שומה מבוססת הנחה (ההיפותטית) איננו השווי "האמיתי" של הזכויות, אלא, השווי התאורטי בכפוף להנחה ההיפותטית המבוקשת (שאינה מתקיימת במציאות במועד הקובע).

אומדן השווי בהנחה כי **יעוד הנכס הינו לתעשייה**, נקבע בשוק החופשי בקריטריון של קונה מרצון ממוכר ברצון, כשהוא ריק, פנוי ונקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג' כולל פיתוח וללא מע"מ.

האומדן נקבע בהשוואה לרמת מחירי מגרשים לתעשייה באזורי התעשייה סמוכים בסביבה כגון מבוא כרמל וזכרון יעקב, הביקורת נערכה גם בהשוואה לתוצאות מכרזים כגון גן נר וביר אל מכסור. נתוני ההשוואה נותחו לפי מחיר למ"ר אקו'.

לצורך קביעת אומדן השווי נערך ניתוח של מכרזי רמ"י למגרשי תעשייה ועסקאות במגרשים יד שניה בשנים 2017-2021.

הנכס הנדון נמצא בסמיכות לכבישים מס' 6 ו- 67. יחד עם זאת, הנכס מצוי באזור מבודד יחסית ולא בתחום אזור תעשייה מוסדר ומפותח בדומה לעסקאות ההשוואה. האזור בו מצוי הנכס אינו מפותח ומצוי בקרבת שטחים פתוחים נרחבים. הנכס נהנה מקרבה לכביש מס' 6. יחד עם זאת, אין גישה ישירה לכביש.

זכויות הבניה לא הוגדרו בתכנית כלשהיא החלה על הנכס, בדומה לתכניות בנין בנושא הקמת תחנות כוח. לאור האמור לעיל הבאתי בחשבון השווי אפשרות תכנונית לניצול זכויות בניה בהיקף של עד 30% מתכנית המגרש X 4 קומות ובסה"כ 120% בדומה לתכנית תמ"א 5/5/ב/10 החלה על המתחם המזרחי הקובעת מגבלה זו. שטחי הבניה הנ"ל הינם לצורך תחשיב השווי/התחשבות עם חח"י ואינם מייצגים בהכרח את שטחי הבניה שיתורו לניצול במגרש.

הזכויות בחלקה מס' 9 הן חכירה מהוונת. בהתאם לחוזה החכירה, זכויות הבניה הן בשיעור של 5%. בלבד השומה אינה מביאת בחשבון תשלום כלשהו לרמ"י ו/או ועדה מקומית בגין אפשרות הגדלת הניצול. מכיוון שלא הוצג בפני אישור זכויות של רמ"י. השומה בחלופה זו של תעשייה, נערכה תחת הנחה מחמירה כי כל הבינוי הקיים יאושר ע"י רמ"י ללא תשלום דמי היתר. קיומה של הנחה זו אינו ודאי.

עפ"י הבנוי בפועל, בהתאם לשטחים המפורטים במסמך לחיוב תשלום ארנונה עולה כי התכנית הממוצע בפועל היא כ- 27%.

מס' גוש	מס' חלקה	תאור	שטח ארנונה (מ"ר)
11356	7	מתחם 2	7,936.26
		אתר הנהלה דרומי	1,082.05
	8	מתחם 3	9,505.90
		אתר הנהלה צפוני	842.04
	14	מתחם 4	10,672.62
			30,038.87
			112,000
			27%
סה"כ			
שטח הקרקע			
תכנית			

באומדן שווי הקרקע מובאים בין היתר הגורמים, ההנחות והשיקולים הבאים:

1. מיקום הנכס כ- 900 מ' מערבית למחלף "עין תות" (כביש מספר 6 וכביש מס' 67), כ- 3 ק"מ דרומית מערבית לאליקים. המיקום בסמוך לצירי תנועה מרכזיים אך באזור מבודד יחסית ולא מפותח שאינו נמצא בסמיכות לאזורי תעשייה ו/או ישובים עירוניים.
2. הפיתוח הסביבתי באזור הוא חלקי וכולל בין היתר כביש גישה מכביש מס' 77 המשמש ביין כדרך גישה למתן קבלת הגז

3. הנכס נכללל מוניצפאלית בתחומה של המועצה האזורית חוף הכרמל ותכנונית בתחומה של הועדה המקומת לתכנון ולבניה חוף כרמל.
4. הנכס מהווה חלק ממתחם תחנת הכוח חגית ששטחה הכולל כ- 712 דונם.
5. השומה נערכת למרכיב הקרקע בלבד.
6. סה"כ שטח הנכס הנישום הינו כ- 170 דונם.
7. הבאתי בחשבון כי שטח השפ"פ מסתכם בכ- 58 דונם ומצוי מחוץ לגדר המפעל. בתחום השטח קיימת דרך גישה משותפת למתחם חח"י ומתחם נובל אנרג'י ובנוסף חלות עליו מגבלות בניה של תמ"א 37. השטח מגונן ומתחזק ע"י חח"י. לאור האמור לעיל הבאתי בחשבון מקדם תועלת בשיעור של 16.5% משווי דונם תעשיה לצורך קביעת השווי המביא בחשבון כי חלק מהשטח משפש לדרך משותפת.
8. הזיהוי של כל אחד ממרכיבי הנכס ושטחו נקבע בהתאם למפה (ראה סעיף 4.3) וטבלת שטחים שנמסרה לי ע"י חח"י.
9. לא הבאתי בחשבון תשלומים לרמ"י בגין הבינוי בפועל. הזכויות בחלקה מס' 9 בגוש 11356 הן עפ"י חוזה חכירה מהוון אשר לפיו הבניה המותרת היא **בשיעור של 5% בלבד**. אומדן השווי נערך לזכויות חכירה מהוונות עם אפשרות ניצול של מבנה בתכנית מרבית בשיעור של 30% משטח המגרש (בדומה לכל במתחם) למרות שקיבולת הבניה המותרת עפ"י חוזה החכירה היא 5% בלבד. לבקשתכם, לא הבאתי בחשבון תשלום נוסף לרמ"י ו/או לוועדה המקומית בגין השימוש בקרקע עפ"י הבינוי בפועל או בגין האפשרות להגדלת זכויות הבניה. **קיומה של הנחה זו אינו ודאי**.
10. רמת מחירי קרקעות ביעוד לתעשייה בסביבה הקרובה, נכון למועד הקובע לשומה. **משבר "הקורונה". נכון למועד הקובע השומה. המשק מצוי בגמר המשבר ומרבית המגבלות שהוטלו על המשק הוסרו.**
נכון למועד הקובע, לא זוהתה השפעה שלילית של המשבר על שוק מגרשי התעשיה ושטחי הלוגיסטיקה. בתקופת המשבר חלה עליה מהותית ברמת הביקושים ורמת מחירי השטחים לתעשיה בכל הארץ לרבות אזור הצפון. תוצאות מכרז רמ"י למגרשי תעשייה באזור התעשייה משנת 2021 מצביעים על עליית מחירים של מגרשי בהם ניתן לעשות שימושי אחסנה/מרלוג לעומת מכרזים משנת 2019 במיקום וזכויות בניה זהות.
11. הבאתי בחשבון כי הפיתוח במתחם חלקי לעומת עסקאות ההשוואה מאזורי תעשיה מפותחים. ואינו כלול את כל תשתיות הפיתוח הקיימות באזורי תעשיה. הבאתי בחשבון כי בהסכם השירותים קיים תשלום קבוע עבור שירותי בור שפכים בסך של כ- 1 מ"ח לשנה.
12. חוות הדעת נערכה בשקלים חדשים.
13. המועד הקובע לשומה - 11.04.2021, מועד הביקור בנכס.
14. האומדן נקבע לקרקע ריקה ופנויה, כולל פיתוח וללא מרכיב המע"מ.

8 סקר מחירים

8.1. מגרשי תעשייה במ.א מגידו, מבוא כרמל כ – 3 ק"מ מזרחית לנכס הנדון.

• תוצאות מכרז רמ"י מיום 30.07.2017

מגרשים ביעוד לתעשייה א' / תעשייה ב' בתכנית 50% עפ"י תכנית ג/8415.

ניתוח המכרזים הוא בהתאם להחלטת ועדת השגות מיום 02.04.2019 בעניין מגרש מס' 21 עפ"י תב"ע 199/1, פארק תעשיות שח"ק, מ.א. שומרון (ראה עמוד 11).

מכרז מס' צפ/67/2017 מיום 30.07.2017 - מ.א. מגידו, מבוא כרמל								
מספר מגרש	שטח הקרקע בדונם	יעוד	הצעה זוכה	עלויות פיתוח	שווי קרקע + פיתוח	שווי לדונם כולל פיתוח	שטח אקוי' בדונם	שווי מ"ר אקוי'
A33	4.157	תעשייה ב'	2,818,818 ₪	1,323,744 ₪	4,142,562 ₪	996,527 ₪	785	1,269 ₪
A34	3.989	תעשייה ב'	2,816,234 ₪	1,270,246 ₪	4,086,480 ₪	1,024,437 ₪	785	1,305 ₪
A35	4.115	תעשייה ב'	3,075,962 ₪	1,310,370 ₪	4,386,332 ₪	1,065,937 ₪	785	1,358 ₪
19	8.965	תעשייה א'	7,661,055 ₪	2,854,790 ₪	10,515,845 ₪	1,172,989 ₪	835	1,405 ₪
34	4.149	תעשייה ב'	4,720,000 ₪	1,321,197 ₪	6,041,197 ₪	1,456,061 ₪	785	1,855 ₪
35	4.133	תעשייה ב'	2,924,354 ₪	1,316,102 ₪	4,240,456 ₪	1,026,000 ₪	785	1,307 ₪
40	6.335	תעשייה א'	5,298,594 ₪	2,017,301 ₪	7,315,895 ₪	1,154,837 ₪	835	1,383 ₪
ממוצע ללא חריג	5.28					1,073,455 ₪		1,338 ₪
ממוצע	5.12					1,128,113 ₪		1,412 ₪

שטח אקוי' לדונם ביעוד תעשייה ב'					שטח אקוי' לדונם ביעוד תעשייה א'				
שטח המגרש (מ"ר)	1,000	שטח (מ"ר)	%	תיאור	שטח המגרש (מ"ר)	1,000	שטח (מ"ר)	%	תיאור
שטח אקוי'	מקדם אקוי'	שטח (מ"ר)	%	תיאור	שטח אקוי'	מקדם אקוי'	שטח (מ"ר)	%	תיאור
400	1	400	40%	עיקרי בק"ק	400	1	400	40%	עיקרי בק"ק
50	0.5	100	10%	שירות ק"ק	50	0.5	100	10%	שירות ק"ק
140	0.4	350	35%	עיקרי ק"א	160	0.4	400	40%	עיקרי ק"א
20	0.2	100	10%	שירות ק"א	20	0.2	100	10%	שירות ק"א
175	0.35	500	50%	חצר	30	0.2	150	15%	עיקרי ק"ב
785				סה"כ	175	0.35	500	50%	חצר
					835				סה"כ

השימושים ביעוד תעשייה א': ישמש למפעלי תעשייה, מלאכה, אחסנה, אריזה ותחזוקה שיעמדו בדרישות התשתיות, שמירת איכות הסביבה, איכות המים והנוף הקבועים בתוכנית זו להלן, וכן שנאי חשמל לשרות המפעלים להוציא מפעלים אסורים לפי האמור להלן. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש, כתנאי לאישור היתרים לבניינים ו/או מפעלים, הכנת סקר השפעות על הסביבה הצפויות מנשוא

עמוד 93 מתוך 104



רחוב מגשימים 24, תל אביב - יפו 6969604.

טל. 03-6429270 פקס. 03-6410021

כתובת למשלוח דואר: ת.ד. 39372 תל אביב 6139301

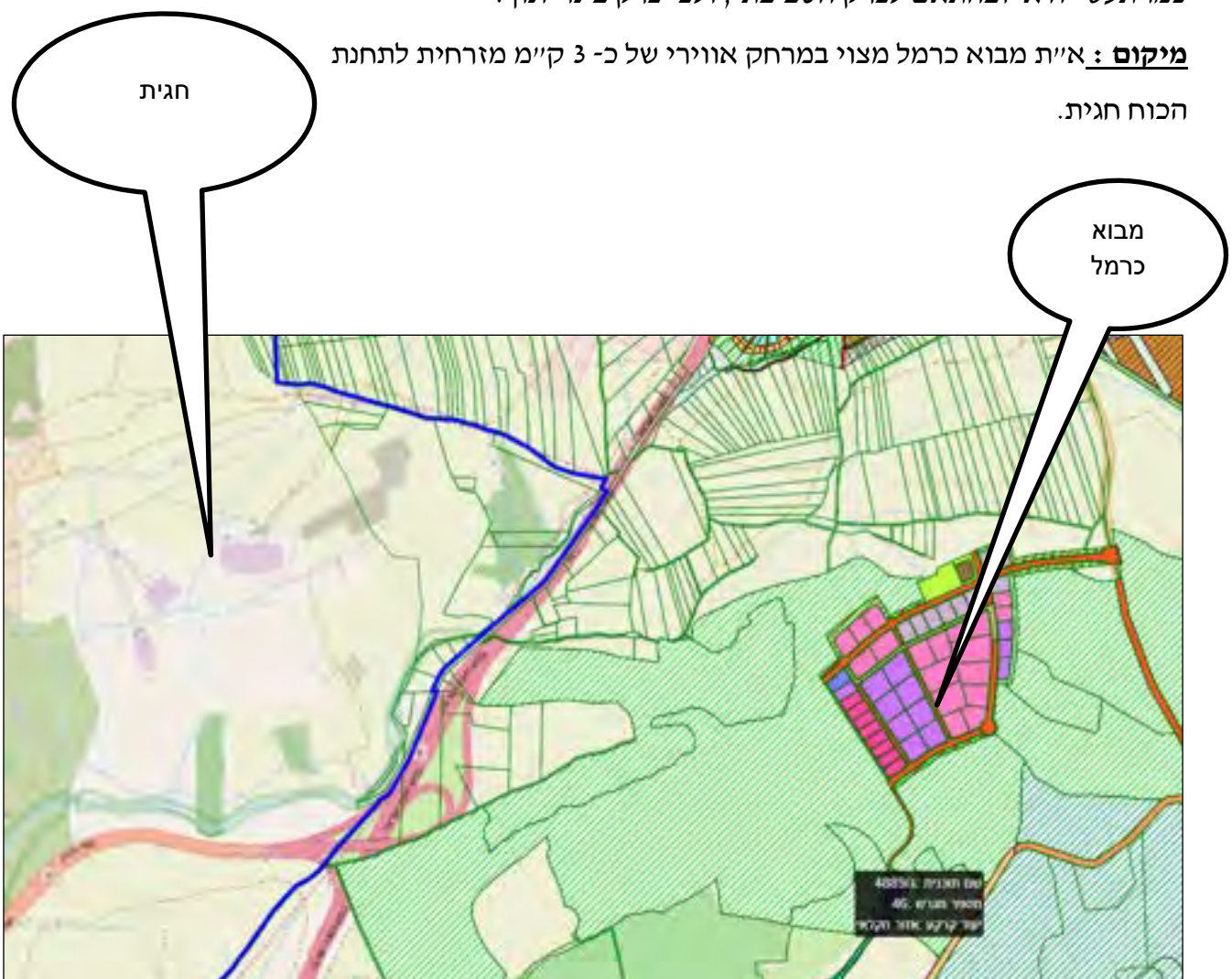
office@sharon-s.co.il

ההיתר וזאת בהתייעצות עם המשרד לאיכות הסביבה. להלן רשימת מפעלים אסורים לאכלוס בפארק התעסוקה "מבוא כרמל": אסבסט, מכון פסדים, תשלובות כימיות כבדות, יצור ואחסון מוצרי נפט, תחנות דלק, יצור ואחסון נפצים, יצור ואחסון חומרי הדברה, יצור ואחסון דשנים נוזליים, משחטות, טקסטיל צביעה ואשפרה, יצור צבעים על בסיס מים וממיסים, תעשיות מוצרי חלב הפולטות מעל 20 מק"י שפכים, תעשיות שימורי מזון, מפעלי תעשייה שורפי מזוט, מפעלים לציפוי מתכות, שימושים בשרפים למעט עמודות לריכוך מים, בורסקאות, שימוש בממיסים אורגניים חזקים. כמו כן תיאסר כניסת מפעלים המייצרים שפכים שבהם יש חומרים מסוכנים, שאין לגביהם טכנולוגיות נטרול מוכחת, מוכרת וזמינה. השימושים שתותר כניסתם יעמדו בכל ההוראות ודיני איכות הסביבה וכן בתנאי נציבות המים עקב רגישות השטח בנושא נגר עילי.

השימושים ביעוד תעשייה ב': ישמש למפעלים קטנים יחסית במגרשים ששטחם 2-6 דונם ושימושים כמו תעשייה א' ובהתאם לפרק הסביבתי, ולפי פרק בינוי ונוף.

מיקום: א"ת מבוא כרמל מצוי במרחק אווירי של כ- 3 ק"מ מזרחית לתחנת

הכוח חגית.



תוצאות מכרז רמ"י מיום 25.04.2021

בשנת 2021 נערך מכרז נוסף באזור התעשייה מבוא כרמל בו היה זוכה אחד לכל המגרשים במחיר ממוצע של כ- 3,243 ₪ למ"ר קרקע, לעומת 1,412 ₪ למ"ר קרקע בשנת 2017.

תוצאות מכרזי רמ"י ל- 8 מגרשים לתעשייה בשנת 2021.

מכרז מס' 311/2020 מיום 25.04.2021 - מ.א. מגידו, מבוא כרמל								
מספר מגרש	שטח הקרקע בדונם	יעוד	הצעה זוכה	עלויות פיתוח	שווי קרקע + פיתוח	שווי לדונם כולל פיתוח	שטח אקוי' בדונם	שווי מ"ר אקוי'
20	10.617	תעשייה	28,282,688 ₪	3,443,181 ₪	31,725,869 ₪	2,988,214 ₪	875	3,415 ₪
21	10.024	תעשייה	23,693,928 ₪	3,250,845 ₪	26,944,773 ₪	2,688,026 ₪	875	3,072 ₪
22	9.426	תעשייה	22,280,452 ₪	3,056,887 ₪	25,337,339 ₪	2,688,027 ₪	875	3,072 ₪
23	8.246	תעשייה	21,964,720 ₪	2,674,492 ₪	24,639,212 ₪	2,988,020 ₪	875	3,415 ₪
25	10.191	תעשייה	27,145,852 ₪	3,305,102 ₪	30,450,954 ₪	2,988,024 ₪	875	3,415 ₪
26	9.693	תעשייה	22,911,766 ₪	3,143,307 ₪	26,055,073 ₪	2,688,030 ₪	875	3,072 ₪
27	9.184	תעשייה	21,708,212 ₪	2,978,589 ₪	24,686,801 ₪	2,688,023 ₪	875	3,072 ₪
28	8.163	תעשייה	21,744,078 ₪	2,647,200 ₪	24,391,278 ₪	2,988,029 ₪	875	3,415 ₪
ממוצע	9.443		23,716,462 ₪	3,062,450 ₪	26,778,912 ₪	2,838,049 ₪	875 ₪	3,243 ₪

שטח אקוי' לדונם ביעוד תעשייה				
שטח המגרש (מ"ר)	1,000			
תיאור	%	שטח (מ"ר)	מקדם אקוי'	שטח אקוי'
עיקרי בק"ק	40%	400	1	400
שירות ק"ק	10%	100	0.5	50
עיקרי ק"א	40%	400	0.4	160
שירות ק"א	10%	100	0.2	20
עיקרי ק"א	15%	150	0.4	60
שירות ק"א	5%	50	0.2	10
חצר	50%	500	0.35	175
סה"כ				875

לפי הוראות התב"ע במגרשי המכרז משנת 2021 לא ניתן לעשות שימושי **אחסנה** כשימוש עיקרי. חלק מהמגרשים עם הפרשי גובה, אפשר לנצל את קומת המרתף כקומת קרקע, יכול להיות שמכך נובע ההפרש. קיימת אופציה לבטל את הזכייה בחלק מהמגרשים.

מחיר הזכייה גבוהים יותר ממוצע הצעות.

להלן ניתוח הזכייה לפי זכייה מס' 2.

מספר מגרש	שטח הקרקע בדונם	יעוד	עלויות פיתוח	שטח אקו' בדונם	הצעה שניה	הצעה שניה כולל פיתוח	שווי לדונם כולל פיתוח	שווי למ"ר אקו'
20	10.617	תעשיה	3,443,181 ₪	875	20,975,778 ₪	24,418,959 ₪	2,299,987 ₪	2,629 ₪
21	10.024	תעשיה	3,250,845 ₪	875	18,508,282 ₪	21,759,127 ₪	2,170,703 ₪	2,481 ₪
22	9.426	תעשיה	3,056,887 ₪	875	21,491,701 ₪	24,548,588 ₪	2,604,348 ₪	2,976 ₪
23	8.246	תעשיה	2,674,492 ₪	875	20,497,501 ₪	23,171,993 ₪	2,810,089 ₪	3,212 ₪
25	10.191	תעשיה	3,305,102 ₪	875	18,090,910 ₪	21,396,012 ₪	2,099,501 ₪	2,399 ₪
26	9.693	תעשיה	3,143,307 ₪	875	16,732,209 ₪	19,875,516 ₪	2,050,502 ₪	2,343 ₪
27	9.184	תעשיה	2,978,589 ₪	875	15,889,764 ₪	18,868,353 ₪	2,054,481 ₪	2,348 ₪
28	8.163	תעשיה	2,647,200 ₪	875	17,374,215 ₪	20,021,415 ₪	2,452,703 ₪	2,803 ₪
ממוצע	9.443		3,062,450 ₪	875	18,695,045 ₪	21,757,495 ₪	2,317,789 ₪	2,649 ₪

מידע נדל"ן (עסקאות יד 2 – מגרשים מבוא כרמל)

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת בש"ח	שווי מכירה בש"ח	מהות	ישוב	שטח	שווי למ"ר קרקע	שטח אקו'	שווי מ"ר אקו'
012818-0051-000-00	5.9.2018	7,026,000 ₪	7,026,000 ₪	תעשיה ב'	מגידו	4,133	1,700 ₪	785	2,166 ₪
012818-0019-000-00	3.6.2019	12,600,000 ₪	12,600,000 ₪	תעשיה א'	מגידו	8,282	1,521 ₪	835	1,822 ₪
012818-0040-000-00	28.11.2019	10,270,000 ₪	10,270,000 ₪	תעשיה א'	מגידו	6,335	1,621 ₪	835	1,941 ₪
012818-0048-000-00	6.2.2020	7,066,900 ₪	7,066,900 ₪	תעשיה ב'	מגידו	4,157	1,700 ₪	785	2,166 ₪
012818-0040-000-00	14.02.2021	10,333,333 ₪	10,333,333 ₪	תעשיה א'	מגידו	6,335	1,631 ₪	835	1,953 ₪
012818-0030-000-00	06.01.2020	16,466,327 ₪	16,466,327 ₪	תעשיה א'	מגידו	8,950	1,840 ₪	835	2,203 ₪
012818-0052-000-00	12.12.2019	6,995,500 ₪	6,995,500 ₪	תעשיה ב'	מגידו	4,107	1,703 ₪	785	2,170 ₪
ממוצע		10,108,294 ₪	10,108,294 ₪		מגידו	5,727	1,674 ₪		2,060 ₪

שווי דונם בממוצע לפי 1.68 מ' ₪ (לפי נתוני 3 שנים אחרונות, החל ב- 2018). ניכרת עליה מהותית ביחס ל- 2017 (1-1.45 מ' ₪ לדי').

8.2. מכרזי רמ"י למגרשי תעשייה בזיכרון יעקב.

מכרז מס' 348/2020 מיום 05.05.2021 - זכרון יעקב								
מתחם	שטח הקרקע בדונם	יעוד	הצעה זוכה	עלויות פיתוח	שווי קרקע + פיתוח	שווי לדונם כולל פיתוח	שטח אקו' בדונם	שווי מ"ר אקו'
5.2	4.163	תעשייה מיוחדת	נ"ס 4,360,770	נ"ס 2,500,253	נ"ס 6,861,023	נ"ס 1,648,096	580	נ"ס 2,842
5.3	3.017	תעשייה מיוחדת	נ"ס 3,040,544	נ"ס 1,827,694	נ"ס 4,868,238	נ"ס 1,613,602	580	נ"ס 2,782
ממוצע	3.59		נ"ס 3,700,657	נ"ס 2,163,974	נ"ס 5,864,631	נ"ס 1,630,849	580	נ"ס 2,812

תוצאות המכרז מצביעים על שווי דונם ממוצע של כ- 1,631,000 ₪ לדונם.

שטח אקו' לדונם ביעוד תעשייה מיוחדת				
שטח המגרש (מ"ר)	1,000			
תיאור	%	שטח (מ"ר)	מקדם אקו'	שטח אקו'
עיקרי בק"ק	30%	300	1	300
שיחת ק"ק	10%	100	0.5	50
עיקרי ק"א	0%	0	0.4	0
שיחת ק"א	10%	100	0.2	20
חצר	60%	600	0.35	210
סה"כ				580

8.3. מכרזי רמ"י למגרשי תעשייה בגן נר כ – 30 ק"מ דרומית מזרחית לנכס הנדון.

תוצאות מכרזי רמ"י מיום 02.09.2018, 07.08.2019

מגרשים ביעוד לתעשייה בתכסית 50% עפ"י תכנית ג/במ/31.

ניתוח המכרזים הוא בהתאם להחלטת ועדת השגות מיום 02.04.2019 בעניין מגרש מס' 21 עפ"י תב"ע 199/1, פארק תעשיות שח"ק, מ.א. שומרון (ראה עמוד 13, הערת שוליים 17).

מכרז מס' צפ/56/2018 מיום 02.09.2018 - גן נר							
מספר מגרש	שטח הקרקע בדונם	הצעה זוכה	עלויות פיתוח	שווי קרקע + פיתוח	שווי לדונם כולל פיתוח	שטח אקו"י בדונם	שווי מ"ר אקו"י
3	1.827	520,695 ₪	373,634 ₪	894,329 ₪	489,507 ₪	805	608 ₪
4	2.939	1,642,220 ₪	601,045 ₪	2,243,265 ₪	763,275 ₪	805	948 ₪
5	2.933	777,777 ₪	599,818 ₪	1,377,595 ₪	469,688 ₪	805	583 ₪
9	2.326	611,111 ₪	475,682 ₪	1,086,793 ₪	467,237 ₪	805	580 ₪
12	1.187	655,555 ₪	242,749 ₪	898,304 ₪	756,785 ₪	805	940 ₪
13	1.213	396,034 ₪	248,067 ₪	644,101 ₪	530,998 ₪	805	660 ₪
14	2.246	688,888 ₪	459,322 ₪	1,148,210 ₪	511,224 ₪	805	635 ₪
15	2.407	777,777 ₪	492,248 ₪	1,270,025 ₪	527,638 ₪	805	655 ₪
16	1.439	701,000 ₪	294,285 ₪	995,285 ₪	691,650 ₪	805	859 ₪
17	1.175	562,888 ₪	240,295 ₪	803,183 ₪	683,560 ₪	805	849 ₪
ממוצע	1.969				589,156 ₪		732 ₪

מכרז מס' צפ/122/2019 מיום 07.08.2019 - גן נר							
מספר מגרש	שטח הקרקע בדונם	הצעה זוכה	עלויות פיתוח	שווי קרקע + פיתוח	שווי לדונם כולל פיתוח	שטח אקו"י בדונם	שווי מ"ר אקו"י
5	2.933	955,999 ₪	624,446 ₪	1,580,445 ₪	538,849 ₪	805	669 ₪
16	1.439	1,093,632 ₪	306,368 ₪	1,400,000 ₪	972,898 ₪	805	1,209 ₪
ממוצע	2.186				755,874 ₪		939 ₪

שטח אקו"י לדונם באזור תעשייה בגן נר				
שטח המגרש (מ"ר)	1,000	שטח (מ"ר)	מקדם	שטח אקו"י
תיאור	%	שטח (מ"ר)	מקדם	שטח אקו"י
עיקרי בק"ק	40%	400	1	400
שירות ק"ק	10%	100	0.5	50
עיקרי ק"א	40%	400	0.4	160
שירות ק"א	10%	100	0.2	20
חצר	50%	500	0.35	175
סה"כ				805

השימושים ביעוד תעשייה: מיועד למבני תעשייה, אחסנה, מסחר, שירותים. תותר הקמת תעשייה אשר תציע פתרונות שיבטיחו מניעת זיהום אויר ומים, סילוק פסולת מוצקה, מניעת מטרדי רעש, מניעת שריפות וכו'. מותר לכלול בבניין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשנייה ובלבד שיוקם בהתאם לתכנית העמדה אשר תצורף לבקשה להיתר בניה.

8.4. מכרזי רמ"י למגרשי תעשייה בביר אל מכסור כ – 24 ק"מ צפונית מזרחית לנכס הנדון.

תוצאות מכרזי רמ"י מיום 18.08.2019, 14.03.2021

מגרשים ביעוד לתעשייה קלה ומלאכה בתכסית 40% / 50% עפ"י תכנית תמל/1020.

מכרז מס' צפ/132/2019 מיום 18.8.2019 - ביר אל מכסור							
מספר מגרש	שטח הקרקע בדונם	הצעה זוכה	עלויות פיתוח	שווי קרקע + פיתוח	שווי לדונם כולל פיתוח	שטח אקו' שטח	שווי מ"ר אקו'
201	1.57	108,633 ₪	1,129,367 ₪	1,238,000 ₪	788,535 ₪	1,109	1,116 ₪
202	1.565	111,136 ₪	1,127,549 ₪	1,238,685 ₪	791,492 ₪	1,107	1,119 ₪
235	2.011	310,000 ₪	1,289,759 ₪	1,599,759 ₪	795,504 ₪	1,358	1,178 ₪
243	1.272	50,000 ₪	1,020,985 ₪	1,070,985 ₪	841,969 ₪	1,007	1,064 ₪
ממוצע	1.605				804,375 ₪		1,119 ₪

מכרז מס' צפ/314/2020 מיום 14.03.2021 - ביר אל מכסור							
מספר מגרש	שטח הקרקע בדונם	הצעה זוכה	עלויות פיתוח	שווי קרקע + פיתוח	שווי לדונם כולל פיתוח	שטח אקו' שטח	שווי מ"ר אקו'
202	1.565	362,250 ₪	1,133,478 ₪	1,495,728 ₪	955,737 ₪	1,107	1,351 ₪
235	2.011	383,000 ₪	1,296,541 ₪	1,679,541 ₪	835,177 ₪	1,358	1,237 ₪
240	1.22	315,000 ₪	1,007,341 ₪	1,322,341 ₪	1,083,886 ₪	982	1,347 ₪
241	1.207	242,706 ₪	1,002,588 ₪	1,245,294 ₪	1,031,727 ₪	976	1,276 ₪
242	1.207	353,000 ₪	1,002,588 ₪	1,355,588 ₪	1,123,105 ₪	976	1,389 ₪
244	1.22	359,500 ₪	1,007,341 ₪	1,366,841 ₪	1,120,361 ₪	982	1,392 ₪
245	1.22	373,333 ₪	1,007,341 ₪	1,380,674 ₪	1,131,700 ₪	982	1,406 ₪
ממוצע	1.379				1,040,242 ₪		1,343 ₪

השימושים ביעוד תעשייה קלה ומלאכה: מפעלי תעשייה קלה ומלאכה, מתקני תשתית הדרושים לקיום רציף ותקין של פעילות תעשייתית קלה ומלאכה בלתי מזהמת, לרבות משרדים, מחסנים, דרכים, רחובות וחניות. יתאפשר איחוד מגרשים סמוכים.

שטח אקו' במגרש מס' 202					שטח אקו' במגרש מס' 201				
			1,565	שטח המגרש (מ"ר)				1,570	שטח המגרש (מ"ר)
שטח אקו'	מקדם אקו'	שטח (מ"ר)	%	תיאור	שטח אקו'	מקדם אקו'	שטח (מ"ר)	%	תיאור
		626	40%	תכנית			628	40%	תכנית
		1,000		סה"כ שטח עיקרי			1,000		סה"כ שטח עיקרי
		50		סה"כ שטח שירות			50		סה"כ שטח שירות
601	1	601		עיקרי בק"ק	603	1	603		עיקרי בק"ק
13	0.5	25		שירות ק"ק	13	0.5	25		שירות ק"ק
160	0.4	399		עיקרי ק"א	159	0.4	397		עיקרי ק"א
5	0.2	25		שירות ק"א	5	0.2	25		שירות ק"א
329	0.35	939	60%	חצר	330	0.35	942	60%	חצר
1,107				סה"כ	1,109				סה"כ
שטח אקו' במגרש מס' 243					שטח אקו' במגרש מס' 235				
			1,272	שטח המגרש (מ"ר)				2,011	שטח המגרש (מ"ר)
שטח אקו'	מקדם אקו'	שטח (מ"ר)	%	תיאור	שטח אקו'	מקדם אקו'	שטח (מ"ר)	%	תיאור
		636	50%	תכנית			1,006	50%	תכנית
		1,000		סה"כ שטח עיקרי			1,000		סה"כ שטח עיקרי
		50		סה"כ שטח שירות			50		סה"כ שטח שירות
611	1	611		עיקרי בק"ק	981	1	981		עיקרי בק"ק
13	0.5	25		שירות ק"ק	13	0.5	25		שירות ק"ק
156	0.4	389		עיקרי ק"א	8	0.4	19		עיקרי ק"א
5	0.2	25		שירות ק"א	5	0.2	25		שירות ק"א
223	0.35	636	50%	חצר	352	0.35	1,006	50%	חצר
1,007				סה"כ	1,358				סה"כ
שטח אקו' במגרשים מס' 241,242					שטח אקו' במגרשים מס' 240,244,245				
			1,207	שטח המגרש (מ"ר)				1,220	שטח המגרש (מ"ר)
שטח אקו'	מקדם אקו'	שטח (מ"ר)	%	תיאור	שטח אקו'	מקדם אקו'	שטח (מ"ר)	%	תיאור
		604	50%	תכנית			610	50%	תכנית
		1,000		סה"כ שטח עיקרי			1,000		סה"כ שטח עיקרי
		50		סה"כ שטח שירות			50		סה"כ שטח שירות
579	1	579		עיקרי בק"ק	585	1	585		עיקרי בק"ק
13	0.5	25		שירות ק"ק	13	0.5	25		שירות ק"ק
169	0.4	422		עיקרי ק"א	166	0.4	415		עיקרי ק"א
5	0.2	25		שירות ק"א	5	0.2	25		שירות ק"א
211	0.35	604	50%	חצר	214	0.35	610	50%	חצר
976				סה"כ	982				סה"כ

8.5. הכרעות שמאי ממשלתי/ועדת השגות אזור הצפון.

שוי מ"ר אקו' תעשיה/שווי דונם	יעוד	מועד קובע	מועד הכרעה	ערכאה	מגרש	ישוב
845 ₪	תעשיה ומלאכה	08/06/20	29/10/20	השגה ראשונה	6	אזור תעשיה שח"ק (שקד). מא שומרון
2,100 ₪	תעשיה ומלאכה	03/11/19	07/12/20	השגה ראשונה	103	אזור תעשיה בנימינה
967 ₪	תעשיה	01/01/16	08/07/20	ועדת השגות	מפעל שחם	מועצה אזורית מנשה
1,778 ₪	תעשיה	15/04/18	14/01/20	ועדת השגות	58	גן שמואל
790 ₪	תעשיה ומלאכה	09/09/19	29/10/20	השגה ראשונה	a35	אזור תעשיה שח"ק (שקד). מא שומרון
1,073,455 ₪	תעשיה	11/06/17	14/01/20	ועדת השגות	מחצבה שפיה	זכרון יעקב
814 ₪	תעשיה ומלאכה	04/11/19	31/01/21	השגה ראשונה	46	אזור תעשיה שח"ק (שקד). מא שומרון
1,073,455 ₪	תעשיה	29/07/17	24/09/20	ועדת השגות	מחצבה שפיה	זכרון יעקב
1,199 ₪	מתקן הנדסי	12/03/19	17/07/20	השגה ראשונה	מתקן הנדסי	מועצה אזורית מגידו

9. תחשיב

9.1. התאמה לגודל

נתוני ההשוואה מתייחסים למגרשים קטנים. עבור התאמה למתחם בשטח כולל של כ- 170 דונם הבאתי בחשבון התאמה לגודל בשיעור כולל של כ- 87% על פי התחשיב הבא:

שטח	מקדם	שטח (דונם)	שטח אקו'	סה"ה מקדם הפחתה
עבור 50 דונם הראשונים	91%	50	45.35	90.7%
עבור 50 דונם הבאים	86%	50	43.19	86.4%
יתרת השטח	82%	12	9.87	82.3%
סה"כ		112	98.42	87.9%
שפ"פ	82%	9.56	7.87	82%
סה"כ		122	106.28	87.4%

שטח השפ"פ הובא בחשבון לפי מקדם תועלת בשיעור של 16.5% משטחו הכולל.

9.2. שטח אקו'.

כאמור, בתב"ע אין התייחסות מפורטת להיקף שטחי הבניה המותרים לניצול במתחם בדומה לתב"ע לאזורי תעשייה רגילים (אחוזי בניה). השטח הניתן לניצול נקבע בדומה תמ"א 5/5/10. החלה על החלק המערבי של המתחם הקובעת מבנה בתכסית 30%. (היקף הניצול אינו חל על המתחם הנדון ונקבע לצורך התחשבות עם חח"י בלבד)

שטח אקו' לדונם בנכס הנדון				
שטח המגרש (מ"ר)	1,000	שטח כולל (מ"ר)	מקדם אקו' שירות ועיקרי	שטח אקו' שטח אקו'
תיאור	%			
עיקרי + שירות בק"ק	30%	300	0.90	270
עיקרי + שירות ק"א	30%	300	0.36	108
עיקרי + שירות ק"ב	30%	300	0.18	54
עיקרי + שירות ק"ג	30%	300	0.09	27
סה"כ	120%	1,200	0.3825	459
חצר		300	0.5	150
חצר		400	0.33	130
חצר		700	0.400	280
סה"כ				739

שטח אקו' נקבע לפי יחס של 20% משטח הקומה לשטח שירות בדומה לאזורי תעשייה סמוכים.

9.3. קביעת שווי לדונם

חישוב שווי דונם לתעשייה עפ"י ממוצע משוקלל										
מיקום	תאריך	מס' מגרשים במכרז	שטח מגרש ממוצע (מ"ר)	שווי דונם ממוצע	שווי מ"ר אקו' ממוצע	התאמה למיקום	התאמה לגודל	התאמה לזמן	מקדם עצימות	שווי מ"ר אקו' יחסי
מכרזים מבוא כרמל	30.07.2017	6	5,282	1,073,455 ₪	1,338 ₪	90%	87%	140%	0%	0 ₪
מכרזים מבוא כרמל	25.04.2021	8	9,443	2,577,919 ₪	2,946 ₪	90%	87%	100%	45%	1,043 ₪
מידע נדלן מבוא כרמל	2018-2020	4	5,727	1,673,825 ₪	2,060 ₪	90%	87%	110%	45%	802 ₪
זכרון יעקב	05.05.2021	2	3,590	1,630,849 ₪	2,812 ₪	86%	87%	100%	10%	211 ₪
סה"כ				1,739,012 ₪	2,289 ₪				100%	2,057 ₪
שטח אקו' לדונם בנכס										739
שווי דונם מתואם גודל ומיקום				2,057 ₪	X	739	=			1,520,198 ₪
מקדם התאמה פיתוח חלקי לפי 50% מעלות הפיתוח במבוא כרמל	324,308 ₪	50%	=	162,154 ₪						89%
שווי דונם, מעוגל										1,358,000 ₪

9.4. סיכום

תאריך קובע	11.04.2021	שווי דונם	מקדם	סה"כ
יעוד השטח	דונם	שווי דונם	מקדם	סה"כ
שטח יצור				
שטח הקרקע ליצור חכירה	5.6	1,358,000 ₪	80%	6,083,840 ₪
שטח מערך המים בעלות	7	1,358,000 ₪	100%	9,506,000 ₪
שטח קרקע יצור בבעלות	99.4	1,358,000 ₪	100%	134,985,200 ₪
סה"כ שטח הקרקע ליצור	112.0	1,358,000 ₪	99%	150,575,040 ₪
שטח פרטי פתוח				
שטח ביעוד שפך בבעלות	57	1,358,000 ₪	16.5%	12,727,176 ₪
שטח ביעוד שפך בחכירה	1.2	1,358,000 ₪	13.20%	215,107 ₪
סה"כ שטח פרטי פתוח	58	1,358,000 ₪	16.43%	12,942,283 ₪
סה"כ	170.0	1,358,000 ₪	70.83%	163,517,323 ₪
שווי במעוגל	170.0	961,765 ₪		163,500,000 ₪
לדונם יצור בגילום שפך	112.0	1,459,821 ₪		

9 השומה - מבוססת הנחה (היפותטית).

לאור האמור לעיל, בהתחשב בכל הגורמים שהוזכרו, הנני קובע כי אומדן שווי זכויות הבעלות (חלק בחכירה מהוונת) בקרקע שבנדון ללא מחוברים (ע"ב הנחה היפותטית כי הקרקע ביעוד לתעשייה), במצבה כיום בשוק החופשי, למטרת עריכת התחשבות בין רשות החשמל לבין חברת החשמל (לעניין ערך הקרקע בגינו תשולם תמורה לחברת החשמל, במסגרת המכירה של חלק מתחנת הכוח), הינו בסך של כ- **163,500,000 ₪** (מאה ששים ושלושה מילון וחמש מאות אלף ₪)

אומדן השווי כולל פיתוח במצבו כיום ואינו כולל מע"מ.

הערות : השומה מבוססת על כל ההנחות המפורטות בעמודים 2-3 לחו"ד. בכל מקרה של שינוי בהנחות העבודה יש להחזיר אלי השומה לעדכון.



הצהרה

הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה. הדו"ח הוכן על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו - 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.