



מיזם מוארז, התמחות בפיתוח כלכלי מפגש מס' 3



המועצה המקומית
כפר יאסיף



بلدية أم الفحم
עיריית אום אלפחם



המועצה המקומית
יפא



مجلس نحف المحلي
מועצה מקומית נחף



المجلس المحلي الهلبي بسهبة طبعون
מועצה מקומית בסמת סבעון



المجلس المحلي عرعره
המועצה המקומית ערערה
Arara Local Council



1. הצגת סקירת השוק לרעיונות
2. הנחיות לבחינה תכנונית סטטוטורית, בחינה קניינית וניתוח SWOT

מה במפגש היום?

חלק א' –

הצגת סקירת השוק לרעיונות ע"י ממצי המשאבים וקבלת משוב

10 דקות לכל אחד

חלק ב' –

הנחיות למשימה הבאה בקידום הרעיון – ניתוח סטטוטורי וקנייני + ניתוח SWOT

המשימה תוצג ע"י ממצי המשאבים במפגש הבא

חלק א' - הצגת סקירת השוק לרעיונות

חלק ב' – המשימה למפגש הבא:
סקירה סטטוטורית וקניינית + ניתוח SWOT

סקירה סטטוטורית למה חשוב לשים לב?

- סטטוס תכנוני של התב"ע – האם מאושרת? אם לא, מה הצפי לאישור?
 - מה ייעוד המגרש הרלוונטי בתב"ע?
 - מה רשימת התכליות והשימושים האפשריים על המגרש?
 - מה זכויות הבנייה? עיקרי + שירות והאם מספקות לצורך הקמת המיזם לפי הפרוגרמה?
 - האם יש מגבלות אחרות? בנייה לגובה / תכסית וכו'
- בהתאם לכך:
- האם נדרש שינוי ייעוד / שינוי תב"ע???
 - אם כן, בסמכות מי? ועדה מקומית? ועדה מחוזית?
 - מה הצפי למשך זמן התהליך?
 - האם התב"ע מאפשרת הוצאת היתר בנייה או שנדרשת תב"ע נקודתית מפורטת?

סקירה סטטוטורית דוגמא



- התכניות החלות על שטח זה הן:
- תכנית רש/616/א/3
- תכנית רש/מק/1000
- שטח כולל של תכנית רש/616/א/3 : 474 דונם
- 2 ייעודי קרקע מרכזיים בתכנית רש/616/א/3:
- תעסוקה (אזור תעשיות עתירות ידע) – כ-200 דונם
- שטח לבניני ציבור – כ-45 דונם

-
- שטח לבנייני ציבור: 45.415 דונם
 - שימוש מוגדר בתב"ע: חינוך, תרבות ורווחה
 - תנאי להיתר בניה – הכנת תכנית מפורטת בסמכות מקומית
 - בהתאם לזכויות הבניה בתב"ע המאושרת (מ-2002), פוטנציאל זכויות הבניה עומד על:
 - 47,685 מ"ר עיקרי (105% משטח מגרש נטו)
 - שטחי שירות:
 - מעל מפלס הכניסה – 16,690 מ"ר (35% מהשימוש העיקרי)
 - מתחת למפלס הכניסה – עד 90,830 מ"ר (עד 200% משטח המגרש נטו ועד 2 קומות מרתף)
 - מגבלת בניה לגובה: עד 4 קומות או עד 20 מ'

ניתוח קנייני

- בחינת הבעלות על הקרקע – נסח טאבו
- במידה ובחכירה - בחינת חוזה חכירה מול רמ"י:
- מה השימושים המותרים בהתאם לחוזה החכירה?
- האם שימוש אחר ידרוש עדכון תשלום דמי החכירה?





תאריך: 24/12/2020
 ס' טבת תשפ"א
 שעה: 12:15

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

משרד המשפטים
 وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE

נסח טאבו



נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: רחובות
 העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: [Redacted]
 חלקה: [Redacted]

הנכס נוצר ע"י שטר: [Redacted] מיום: 22/07/2007 סוג שטר: פרצלציה רצונית

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר
[Redacted]	4,935.00

המספרים הישנים של החלקה

2916/3

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
[Redacted]	22/07/2007	חלוקה	רשות הפיתוח
			החלק בנכס בשלמות

סוף נתונים

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

מס' התיק: [REDACTED]

מס' החשבון: [REDACTED]

הסכם חכירה

חוזה חכירה

(תעשייה ומלאכה - אגודה - ישוב חקלאי)

מהוון

שנערך ונחתם ב- _____ ביום _____ 13 לחודש _____ 3/17 שנת 2017
_____ ביום _____ לחודש _____ שנת _____

בין

רשות מקרקעי ישראל המנהלת את קרקעות מדינת ישראל, רשות הפיתוח וקרן קיימת לישראל (שתיקרא להלן "המחכירה"), שכתובתה לצורך חוזה זה: מלון פלאזה, רח' חרמון 2, נצרת עילית

מצד אחד;

לבין

[REDACTED]

(להלן "החוכר"), שכתובתו לצורך חוזה זה היא: [REDACTED]

מצד שני;

הסכם חכירה

"המגרש": המגרש המתואר בתרשים שהוכן ע"י החוכר בהתאם להנחיות המחכירה ו/או ע"י המחכירה. התרשים רצוף למבוא לחוזה ומהווה חלק בלתי נפרד של חוזה החכירה.

הישוב: [REDACTED] השטח: 4,582 ממ"ר בערך

גוש ושטח: [REDACTED] חלקות: [REDACTED]

מגרש(ים) מס': [REDACTED] למי תכנית מפורטת מס' [REDACTED]

"יום אשור העסקה": התאריך שבו אושרה העסקה משוא חוזה זה על-ידי הנחלת המחכירה.

"תקופת החכירה": 49 שנים, החל מיום אשור העסקה דהיינו מ- 11.09.2017 ועד - 10.09.2066.

"תקופת חכירה נוספת": 49 שנים החל מתום תקופת החכירה.

"מטרת החכירה": מבני משק ומלאכה

"קיבולת הבניה": אחוזים בקומה, ב - אחוזים בקומה, ב - קומות, ובסה"כ קומות, וגישה"כ אחוזים המהווים אחוזים המהווים יחידות והמסתכמים ב- יחידות והמסתכמים ב- 2749.0 מ"ר מבונים מ"ר מבונים.

"שטח עיקרי": 2,291.0 מ"ר.

"שטח שרות": 458.0 מ"ר.

"דמי חכירה":

דמי חכירה שנתיים לכל תקופת החכירה שישולמו למחכירה מראש כשהם מהווים כמקובל אצל המחכירה בסך 411,273.26 ש"ח (להלן - "דמי חכירה מהווים").

דמי השימוש המהווים שהופקדו בידי המחכירה לפני חתימתו של חוזה חכירה זה, אם הופקדו, ייחשבו כתשלום דמי החכירה המהווים.

"חיובים נוספים":

דמי שמוש בסך 94,241.96 ש"ח ליום 11.09.2017 בתוספת מע"מ כחוק

"הערך היסודי של המגרש": 1,326,687.94 ש"ח (מיליון שלוש מאות עשרים וששה אלף שש מאות שמונים ושבעה ש"ח + 94 אג') ליום אשור העסקה האמור לעיל.

"המדד היסודי": מדד המחירים לצרכן האחרון שהיה ידוע ביום אשור העסקה האמור לעיל.

"היעוד": מבני משק

ניתוח SWOT

- המטרה –

- ✓ לזהות את היתרונות היחסיים / יתרונות תחרותיים, ולמנף אותם

- ✓ לטפל בחולשות ככל שניתן

- ✓ להעריך סיכונים אל מול סיכויים

ניתוח SWOT

מזיק	מועיל	
W Weaknesses חולשות	S Strengths חוזקות	מימד פנימי
T Threats איומים	O Opportunities הזדמנויות	מימד חיצוני

ניתוח SWOT

דוגמא

מזיק	מועיל	
<p><u>חולשות</u></p> <p>אין תחבורה ציבורית סמוכה, אין תשתיות, אין שירותים משלימים מסביב,</p>	<p><u>חוזקות</u></p> <p>מיקום, נגישות, ניראות, תב"ע בתוקף, טופוגרפיה, נוף</p>	מימד פנימי
<p><u>איומים</u></p> <p>תחרות מוגברת, התנגדויות תושבים, משברים לאומיים ובינלאומיים, תכניות עתידיות</p>	<p><u>הזדמנויות</u></p> <p>גידול בביקוש, רגולציה מאפשרת, תכניות עתידיות תומכות, מגמות תומכות</p>	מימד חיצוני

למפגש הבא

הצגת סקירה סטטוטורית וקניינית + ניתוח SWOT של הרעיון המוצע

- סקירה סטטוטורית – האם התכנית התקפה מאפשרת הקמת המיזם? אם לא, אז מה צריך לעשות? כמה זמן יקח?
- סקירה קניינית – האם הקרקע בבעלות? או יידרשו עלויות בגין השימוש בקרקע?
- ניתוח SWOT – מה היתרון היחסי? מה נקודות החולשה לטיפול?