

# דוד טיגרמן - הנדסה, שמאות מקרקעין וניהול

דוד טיגרמן - M.B.A., מהנדס ושמאי מקרקעין  
מישל אלבז (ספיר) - B.A. ושמאי מקרקעין  
דליה אביב (אביזמיל) - B.A. ושמאית מקרקעין  
אילת לוז בן-דב - B.A. ושמאית מקרקעין

רח' סמילנסקי 2, נתניה 42432, טל. 09-8616741 09-8625277 פקס. 09-8619085 e-mail: tigerltd@bezeqint.net

תאריך: 02.12.2002

תיק מס': 5989/2002



טבלת איזון וחלוקה מחדש  
תכנית נת/מק/611  
חלקות 156-160 בגוש 8247  
נתניה

### תאור הנכס והסביבה:

1. חלקות 156-160 בגוש 8247 מהוות חטיבת קרקע הנכללת בתחום תכנית נת/מק/611. תכנית נת/מק/611 נערכה כתכנית איחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת הבעלים, כמשמעותה בפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

החלקות סמוכות זו לזו, יוצרות חטיבת קרקע בשטח כולל של כ- 3,500 מ"ר הממוקמת ממזרח לתוואי רחוב עובד בן עמי בנתניה, בחלק הצפוני של מתחם תכנית נת/600 א'. החלקות מיועדות לבניה צמודת קרקע למגורים.

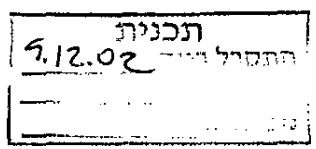
תכנית נת/600 א' משתרעת לאורך מצוקי החוף בולק והדרומי של נתניה, בין שד' איתמר בן אבי מצפון ושכונת גבעת האירוסים בדרום. בחלק הצפוני של תחום התכנית, מצפון לבית גולדמינץ הושלמו הפיתוח והנחת התשתיות והוחל בבניה על המגרשים בתחום התכנית. מרבית השטח כיום מהווה קרקע בלתי מבונה.

### פרטי זיהוי, רישום וזכויות:

2. להלן פרטי הרישום והזיהוי של החלקות המקוריות:

שטח	בעלות	חלקה
714 מ"ר	ידווב יוסף	156
689 מ"ר	טירת גוש 8252 חלקה 64 בע"מ	157
711 מ"ר	זהר צפורה, שנפס חיים	158
713 מ"ר	בורשטיין אברהם ואח'	159
716 מ"ר	עטיאה רפאל	160

החלקות צמודות זו לזו, לכולן צורה מלבנית עם חזית מערבית של בין 12-14 מ' לציר רחוב עובד בן עמי ועומק של 50-56 מ'.



# דוד טיגרמן - הנדסה, שמאות מקרקעין וניהול

דוד טיגרמן - M.B.A., מהנדס ושמאי מקרקעין  
מישל אלבו (ספיר) - B.A. ושמאי מקרקעין  
דליה אביב (אביזמיל) - B.A. ושמאית מקרקעין  
אילת לוז בן-דב - B.A. ושמאית מקרקעין

רח' סמילנסקי 2, נתניה 42432, טל. 09-8616741 09-8625277 פקס. 09-8619085 e-mail: tigerltd@bezeqint.net

2

## מצב תכנוני:

3. בהתאם לתכנית נת/600/א', מסווגות החלקות באזור מגורים א', המיועדות כל אחת לבניה של 4 בתים צמודי קרקע, בבינוי דו קומתי + מרתף ובניצול של 72-75% בניה.
  4. בהתאם לתכנית מוצעת נת/מק/611 תוסט כל אחת מחלקות 157-160 צפונה, יוקטן רוחב חזית חלקה 156 ויווצר מגרש השלמה ברוחב 3.02 מ' לאורך הצלע הדרומית של החלקה הדרומית במתחם, חלקה 160.  
הבניה במגרש ההשלמה, מסי 9 בתכנית, תתאפשר רק לאחר הצמדתו לאחת החלקות הסמוכות לו מצפון או מדרום.
- כל יתר הוראות הבניה, לרבות זכויות הבניה והבינוי המתוכנן, נותרו ללא שינוי, כמפורט בתכניות המתאר הקיימות, נת/600/א' ונת/100/ש/1 (1985).

## עקרונות האיחוד והחלוקה:

5. לתכנית נת/מק/611 מצורפת טבלת איזון והקצאה המפורטת את זכויות הבעלים בחלקות המקוריות מצד אחד ואת הקצאת מגרשי התמורה מצד שני.  
האיזון בין המגרשים נקבע עפ"י חלקם היחסי בזכויות הבניה ומיקומם.  
מגרש מסי 4, שהתקבל בתמורה לזכויות בחלקה 156, בעל עדיפות תכנונית, בהיותו מתוכנן ל-3 יחידות (לעומת 4 יחיד ביתר המגרשים) ובעל מגרש גדול יחסית לכל יחידה.  
מגרש מסי 9 נפגע תכנונית, מהווה חלקת השלמה, ובהתאם נקבע מקדם הבינוי המשוקלל.  
בעריכת טבלת האיזון נשמרו העקרונות המופיעים בחוק התכנון והבניה, לפיהם בוצעה הקצאת מגרשי התמורה קרוב ככל שניתן למיקום החלקה המקורי, תוך הימנעות מתשלומי איזון ושמירה על חלק יחסי של כל חלקה.  
לא בוצע איחוד בעלויות במגרשי התמורה.

בטבלה לא נקבעו תשלומי איזון.



דוד טיגרמן - מהנדס  
שמאי מקרקעין

טבלת איזון והקצאה  
 תכנית נח/מק/611  
 גוש 8247 חלקות 156-160

תשלום איזון	הפרש שווי	מגרשי תמורה							חלקות מקוריות							הבלים	החלקה
		חלק יחסי	משוקלל	בניו	בניה	זכויות	חלק מוקצה	שטח	מגרש	חלק יחסי	חלק יחסי	אקויוולנטי	בניה	זכויות	שטח במ"ר		
	0.000	0.166	433.68	1.04	417	0.75	1.00	556	4	0.205	535.50	535.50	0.75	714	1	ידוב יוסף	156
	0.039	101.27				0.75	1.00	157	*9								
	0.000	0.198	516.75	1.00	517	0.75	1.00	689	5	0.198	516.75	516.75	0.75	689	1	טירת גוש 8252 חלקה	157
	0.000	0.196	511.92	1.00	512	0.72	1.00	711	6	0.196	511.92	511.92	0.72	711	1	זהר ציפורי + שגפס ח	158
	0.000	0.196	513.36	1.00	513	0.72	1.00	713	7	0.196	513.36	513.36	0.72	713	1	בורשטיין אברתם זאח'	159
	0.000	0.205	537.00	1.00	537	0.75	1.00	716	8	0.205	537.00	537.00	0.75	716	1	עטיה רפאל	160
							1	305	10					304	1	עיריית נתניה	1
		1.000	2613.98					3,847	סה"כ	1.000	2,614.53			3,847			סה"כ

מגרש 9 מהווה חלקת השלמה ב"יעוד מגורים א', לאחת החלקות האמודות לו מצפון או מדרום. ללא האמדתו לאחת החלקות לא לתאפשר בניה על החלקה.

