

עדינה גרינברג
דכרת אולפינר-שלף

אנדלי אפרתי-גרושקה
שוקי קראים
יצחק אלון
רוגן כץ
אורן שפיצר
שאול בדור
אמיר שטרן

מהנדסת אורחות ושמאות מקרקעין
שמאית מקרקעין
שמאית מקרקעין
M.B.A. מינהל עסקים, ליווי פרויקטים
מהנדס בנין, ליווי פרויקטים
כלכלן ושמאי מקרקעין
כלכלן ושמאי מקרקעין
M.A. כלכלן, ליווי פרויקטים
כלכלן ושמאי מקרקעין

15/368
אישור תכנית מס' נח/מק/368/15
ועדה מקומית נתניה
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בשינוי מס' 21... ביום 29/3/00
אשר/הועדה
סמנכ"ל וכנ"ן
יו"ר הוועדה

עקרונות סבלאות הקצאה ואיזון
תוכנית מקומית מס' נח/מק/368/15
נתניה



2. נתוני חכנון

2.1 מצב קיים

2.1.1 תוכניות בנין עיר תוכנית מפורטת נת / 368 / 6 / ג'

התוכנית פורסמה למתן תוקף ב.פ. 2322 מיום 22 במאי 1977.
עפ"י תוכנית זו זכויות הבניה בחלקה הן כדלקמן:

- יעוד חלקה 42 - תעשייה
- רוחב חזית מינימלי - 20 מ'
- אחוז בניה - 40% לקומה X 3 קומות סה"כ 120% - גובה מקסימאלי 12 מ'. או 30% לקומה X 4 קומות סה"כ 120% - גובה מקסימאלי 15 מ'.
- קווי בנין - חזית - 5 מ', צדדי - 4 מ', אחורי - 4 מ' שירותים עירוניים, מיועד למחסנים ובתי מלאכה ומתקנים טכניים של עיריית נתניה.
- רוחב חזית מינימלי - 20 מ'.
- אחוז בניה - 40% בקומה אחת.
- גובה - מקסימאלי 12 מ'.
- קווי בנין - חזית - 5 מ', צדדי - 4 מ', אחורי - 4 מ'

2.2.2 ת.ב.ע מס' נת / 400 / 7

התוכנית פורסמה למתן תוקף ב.פ. 2844 מיום 26 לאוגוסט 1982.
מרתפי חניה ומסחר יבנו עפ"י אישור הועדה המקומית.
שימושים מותרים באזור תעשייה כדלקמן:
תעשייה או מלאכה באישור הועדה המקומית ולשכת הבריאות המחוזית, שאינה גורמת למטרד תברואתי ומטרדי ריח, רעש ועשן בלתי סבירים וכן הפרעות אקוסטיות הן לאזור המגורים והן לתעשייה שכנה. מחסנים, מוסכים ותחנות דלק וסיכה. שטחי מתקני חניה, שירותים ציבוריים ועירוניים, בניני משרדים ושירותים מסחריים הקשורים במישרין לתעשייה שבמקום, מסעדות ומזנונים

עמוד 2 מתוך 4



3. עקרונות

3.1 הקצאה

הקצאת המגרשים החדשים בוצעה עפ"י העקרונות שנקבעו בחוק התכנון והבנייה, סעיף 122 - "כל מגרש יהיה קרוב, ככל האפשר, למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה".

3.2 שווי

"שוויו של המגרש שיוקצה כאמור ביחס לשוויים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו על ידי החלוקה, יהיה, ככל האפשר, כשווי של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשוויים של סך כל המגרשים הקודמים".

4. אומדן שווי החלקות והמגרשים

באומדן שווי היחסי ב"מצב הקיים" וב"מצב המוצע" הוכאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים כדלקמן:

א. ייעוד החלקות.

ב. זכויות הבנייה, שטחים עיקריים ושטחי שירות, עפ"י ייעודם בת.ב.ע.

ג. מענה חנייה לחלק ממגרש התעשייה ינתן בחלקו במגרש לשירותים עירוניים.

ד. מיקום המגרשים (קרבה לשטח ציבורי פתוח, פינתיות).

ה. קירבה לכבישים (כביש ראשי, כביש לא ראשי).

ו. צורת המגרשים.

ז. גודל המגרשים.

רצ"ב (2 עמודים):

לוח הקצאות

טבלת איזון

בכבוד רב

עדינה גרינברג

שמאית מקרקעין ומהנדסת בניין



עמוד 4 מתוך 4



שמאית מקרקעין | ניהול נכסים | ליווי פרויקטים | הנדסת בנין

מגדל התאומים 2, רח' ז'בוטינסקי 35, רמת-גן 52511, טל' 03-6109999, פקס' 03-6135147

גרינברג | אולפינר-שלף

שמאות מקרקעין ניהול נכסים ליווי פרויקטים הנדסת בניין
 נגדל התאומים 2, רחוב ז'בוטינסקי 35 רמת גן 52511 טל. 6109999 פקס. 6135147

לוח הקצאות - תכנית מס' נת/מק/ 15/368

בעלי הזכויות	מצב חדש			מצב קיים			פרטי המקרקעין		
	תחלק	שטח קרקע	מס' מגרש	שטח קרקע	החלקים	שטח ברוטו	שטח קרקע	חלקה	גוש
	במגרש	מגרש במ"ר	תמורה	יחסי משתתף	בבעלות	משתתף	רשום במ"ר		
בית אבן בנייה ויזום בע"מ	100%	22,397	42-B	32,208	בשלמות	32,208	150,113	42	7962
	100%	9,811	42-C						
עיריית נתניה	100%	37,827	960-A	46,142	בשלמות	46,142	46,142	44	
	100%	8,315	960-B						
		78,350		78,350					סה"כ תעשייה וש.עירוניים
עיריית נתניה	שטח ציבורי פתוח	20,436	703-A	21,932	בשלמות	21,932	21,932	43	7962
		1,496	703-B						
		21,932		21,932					סה"כ שטחים ציבוריים
		100,282		100,282					סה"כ שטח במסגרת לוח הקצאות



גריןברג | אולפינר-שלף

שמאות מקרקעין ניהול נכסים ליווי פרויקטים הנדסת בניין

מגדל התאומים 2, רחוב ז'בוטינסקי 35 רמת גן 52511 טל. 6109999 פקס. 6135147

טבלת איזון - תכנית מס' נת/ מק/ 368 / 15

תשלומי	מצב חדש					מצב קיים			פרטי המקרקעין		גוש
	סה"כ שווי	שווי	חלק יחסי	שטח מגרש	מס' מגרש	שווי	שטח קרקע	החלק	שטח קרקע	חלקה	
איזון	יחסי לבעלים	יחסי		במ"ר	תמורה	יחסי	יחסי משתתף	בבעלות	רשום במ"ר		
אין תשלומי		43.6%	100.00%	22,397	42-B	70.0%	32,208	21%	150,113	42	7962
	70.0%	26.4%	100.00%	9,811	42-C						
		5.6%	100.00%	37,827	960-A	30.0%	46,142	100.0%	46,142	44	
	30.0%	24.4%	100.00%	8,315	960-B						
איזון	100.0%	100.00%		78,350		100.0%	78,350		196,255	סה"כ בייעוד, תעשייה וש.עירוניים	
איזון				20,436	703-A				21,932	43	
				1,496	703-B						
				21,932			21,932		21,932	סה"כ שטח ציבורי פתוח	
			100,282				100,282			סה"כ שטח התכנית	

