

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

משרד הפנים
מחוז מרכז
06-07-2005
נתקבל
תיק מס':

תאריך: 01.11.2001
תיק מס': 4774/2001

תכנית מתאר מקומית נת/1/700/א' איחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת הבעלים

תכנית נת/1/700/א' מהווה תכנית שינוי לתכנית נת/1/700 המאושרת משנת 1990 וחלה על חלק משטחה, הכולל את מגרשי הבניה ללא המגרשים הציבוריים. ערכנו טבלאות איזון והקצאה לבעלי הזכויות בתחום התכנית על פי הזכויות המוצעות בתכנית נת/1/700/א'.

תחום התכנית:

1. תכנית נת/1/700/א' משתרעת על שטח של כ-54 דונם, באזור בלתי מפותח, בין בתי המגורים של שכונת רמת טיומקין במערב, כביש החוף - במזרח ושכונת רמת אפרים בצפון, בתחום חלקות שונות בגוש 8238.

המתחם בעל צורה כמעט טרפזי, צלע צפונית של כ-170 מ' הגובלת עם בתי המגורים הדרומיים של שכונת רמת אפרים, צלע דרומית של כ-140 מ' למגרשים ציבוריים, וצלע מערבית של כ-350 מ' לרח' אברבנל. החלק המזרחי של התכנית גובל ברצועה רחבה המתוכננת למבני ציבור שהוקמו מתוקף התכנית נת/1/700.

2. תחום התכנית משתרע על מגרשים המסומנים 1-53 ו-66-63 בתכנית נת/1/700 אשר הוקצו לבעלי זכויות חכירה פרטיים וכן מגרשים נוספים שהוקצו, במסגרת התכנית, לעיריית נתניה.

בפינה הצפון מזרחית של המתחם בית ספר (בית יעקב) וכביש הגישה אליו סלול בחלקו, ובגבול הדרום מערבי של שטח התכנית קיים בית ספר לחינוך מיוחד שהגישה אליו מרח' אברבנל הקיים.

3. הקרקע בתחום התכנית בבעלות מנהל מקרקעי ישראל ועיריית נתניה, זכויות החכירה בקרקע של בעלים שונים.

נבדק וניתן להפקיד / לאשר
החלטת הועדה המחוזית / מעגב מיום 29.12.05
אדרי' זרון זרזק
1.3.05
תאריך

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965
אישור תכנית מס' נת/1/700/א'
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
ביום 29.12.05 לאשר את התוכנית
מינהל התכנון

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

תכנית נת/1/700:

4. תכנית נת/1/700 מהווה תכנית הבסיס שבמסגרתה נקבעו מגרשי בנין והוקצו זכויות בניה למגרשים, כולל הכנת טבלת איזון והקצאה בין בעלי הזכויות בתכנית. הודעה בדבר אישור התכנית פורסמה ב.פ. 3773 מיום 11.6.90.

התכנית כוללת טבלת הקצאה ואיזון, שבה הוקצו זכויות לבעלי זכויות חכירה. המפתח להקצאה - מספר יחידות דיור לכל בעל זכויות בכל מגרש, בהתאם ליחס הבעלות בחלקה המקורית. חלק מהזכויות ליחידות הדיור הוקצו בשלמות וחלקן בשיתוף עם בעלים אחרים, אך תוך הגדרה של מסי יחידות מוקצה.

תכנית נת/1/700/א':

5. תכנית נת/1/700/א' המוצעת מהווה תכנית שינוי לתכנית נת/1/700. התכנית חלה על חלק משטח תכנית נת/1/700, הכולל את מגרשי המגורים, המגרש המסחרי וחלק מהדרכים והשבילים. התכנית נערכה עפ"י תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית ובהיתרים) התשמ"ב - 1992.

זכויות הבניה והבינוי בתכנית:

6. התכנית משנה את סוג הבינוי בתחום התכנית, מגדילה את מסי יחידות הדיור ומסי הקומות בבנינים, תוך חיבור מגרשים ושינוי גבולות של חלקם. בחלק מהמגרשים בוצע שינוי מיקום.

זכויות הבניה למגרשים כדלקמן:

באזור מגורים ב' מיוחד - מגרשים 1-28 בשטח של כ-500-650 מ"ר כ"א, כל מגרש מיועד לבנית 7 יחידות דיור ב-5 קומות.
שטח בניה ליחיד 120 - 110 מ"ר, בהתאם לתקנון התכנית וטבלת האיזון, בתוספת שטחי שרות.
בכל בנין ניתן לבנות מרתף בגבולות המגרש פרט למרווח בנין קדמי.

מגרש מסי 29 בשטח 1,301 מ"ר מיועד לבנית מבנה מסחרי בשטח 750 מ"ר בקומה אחת ובנוסף 12 יחידות דיור בשטח מבונה של 110 מ"ר ליחידה, ב-2 קומות נוספות.

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

3

באזור מגורים מיוחד - מספר קבוצות מגרשים:

מגרשים מס' 30-35, 40-45 בשטח של 1,200-950 מ"ר, לבנית בנין מגורים עד 9 קומות, 15 יחידות דיור לבנין.
כל דירה בשטח 108-115 מ"ר בתוספת שטחי שירות, בהתאם לתקנון התכנית וטבלת האיזון.
מגרש מס' 37 בשטח 2,408 מ"ר לבנית בנין בן 9 קומות הכוללים 56 יחידות דיור, בשטח 6,496 מ"ר בתוספת שטחי שירות.
מגרש 38 בשטח של כ-2,400 מ"ר, לבנית בנין בן 9 קומות הכולל 42 דירות. בשטח 4,746 מ"ר בתוספת שטחי שירות.

בכל בנין ניתן לבנות מרתף בגבולות המגרש פרט למרווח בניה קדמי.

עקרונות האיחוד והחלוקה ולוח האיזונים:

7. נתבקשתי להכין לוח איזון והקצאה בין בעלי התכנית, בהתאם להקצאת הזכויות בתכנית נת/1/700 ובהתחשב בשינוי זכויות הבניה, תוספת הזכויות ושינוי הבינוי בתכנית נת/1/700/א'.

עקרונות ההקצאה שהנחוני כדלקמן:

- א. בהתאם להנחיות חוק התכנון והבניה, נשמר ככל האפשר המיקום של כל אחד מהמגרשים בתכנית, וכן השווי היחסי בתחום התכנית.
- ב. שמירה ככל שניתן על שטחי המגרשים.
- ג. צורת המגרשים, מיקומם בתכנית ויעוד מגרשים שכנים.
- ד. הזכויות מגרש מס' 29 (מסחרי) על פי התכנון הקודם לבנית מבנה מסחרי בן 2 קומות ובהיקף 1,500 מ"ר בניה.
התכנון החדש למגרש זה משפר את התכנון הקודם תוך התאמתו לאפשרויות השוק ובמטרה להקטין את המטרד לשכנים.
הזכויות החדשות - קומת קרקע מסחרית בשטח 750 מ"ר ו-12 יחידות דיור מעל הקומה המסחרית.
- ה. המגרשים שהיו בבעלות משותפת בתכנית נת/1/700 נותרו בבעלות משותפת בתכנית המוצעת.

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

4

בעלי זכויות בתכנית:

8. רשימת בעלי זכות החכירה המופיעה בטבלאות האיזון וההקצאה, מסתמכת על נסחי רישום לא עדכניים. כפי שנמסר לי, לא חלו שינויים בפנקסי הרישום מאז הנפקת נסחים אלה.

רשימת החוכרים המופיעה בטור ג' בטבלת האיזון, נסמכת על הזכויות שהוקצו לחלקות המקוריות במסגרת תכנית נת/1700, כפי שבאות לידי ביטוי בטבלת האיזון בה.

טבלת איזון והקצאה:

9. מצ"ב טבלת איזון והקצאה הכוללת את כל בעלי הזכויות בתכנית.

ולראיה באתי על החתום



דוד טיגרמן - מהנדס
שמאי מקרקעין

טבלאות תקצות ואידון

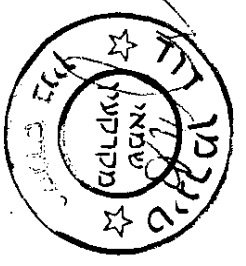
מ/1700/א

דרישות	מ/1700/א										מ/1700/ב										
	תקן יחסי	שטח קוי	מקדם משוקלל	מקדם יעד	מקדם מיקום	מקדם זריחה	תקן במגרש	שטח במ"ד	מס במגרש	תקן יחסי	שטח קוי	מקדם משוקלל	מקדם יעד	מקדם מיקום	מקדם זריחה	תקן במגרש	שטח במגרש	מס במגרש	בנייה זכורה*	בעלים	מס
0.0000	0.01471	627.20	0.800	0.80	1.00	784	1.000	651	1	0.01474	480.00	1.000	1.00	1.00	480	1.00	642	1	ממ"י	ממ"י	1
0.0004	0.01500	639.74	0.816	0.80	1.02	784	1.000	652	2	0.01460	475.20	0.990	0.99	1.00	480	1.00	642	2	ממ"י + נל"י	ממ"י	2
0.0000	0.01500	639.74	0.816	0.80	1.02	784	1.000	577	4	0.01504	489.60	1.020	1.02	1.00	480	1.00	569	3	ממ"י + נל"י	ממ"י	3
0.0000	0.00981	418.34	0.800	0.80	1.00	784	0.667	591	5	0.00983	320.16	1.000	1.00	1.00	480	0.67	583	4	ממ"י + נל"י	ממ"י	4
0.0000	0.00490	208.86	0.800	0.80	1.00	784	0.333	591	5	0.00491	159.84	1.000	1.00	1.00	480	0.33	583	4	ממ"י	ממ"י	4
0.0004	0.01482	631.80	0.780	0.78	1.00	1,620	0.500	1,181	30	0.01445	470.40	0.980	0.98	1.00	480	1.00	583	5	ממ"י	ממ"י	5
0.0004	0.01482	631.80	0.780	0.78	1.00	1,620	0.500	1,181	30	0.01445	470.40	0.980	0.98	1.00	480	1.00	583	6	ממ"י	ממ"י	6
0.0002	0.01495	637.66	0.752	0.76	0.99	1,695	0.500	1,061	41	0.01474	480.00	1.000	1.00	1.00	480	1.00	539	7	ממ"י	ממ"י	7
0.0002	0.01495	637.66	0.752	0.76	0.99	1,695	0.500	1,061	41	0.01474	480.00	1.000	1.00	1.00	480	1.00	540	8	ממ"י	ממ"י	8
-0.0003	0.01445	616.00	0.800	0.80	1.00	770	1.000	538	6	0.01474	480.00	1.000	1.00	1.00	480	1.00	529	9	ממ"י	ממ"י	9
-0.0002	0.00964	410.87	0.800	0.80	1.00	770	0.667	560	7	0.00983	320.16	1.000	1.00	1.00	480	0.67	550	10	ממ"י	ממ"י	10
-0.0001	0.00481	205.13	0.800	0.80	1.00	770	0.333	560	7	0.00491	159.84	1.000	1.00	1.00	480	0.33	550	10	ממ"י	ממ"י	10
0.0000	0.01470	627.00	0.760	0.76	1.00	1,650	0.500	1,067	32	0.01474	480.00	1.000	1.00	1.00	480	1.00	561	11	ממ"י	ממ"י	11
0.0000	0.01470	627.00	0.760	0.76	1.00	1,650	0.500	1,067	32	0.01474	480.00	1.000	1.00	1.00	480	1.00	561	11	ממ"י	ממ"י	11
0.0000	0.01470	627.00	0.760	0.76	1.00	1,650	0.500	1,067	32	0.01474	480.00	1.000	1.00	1.00	480	1.00	561	11	ממ"י	ממ"י	11
0.0001	0.01562	666.02	0.772	0.78	0.99	1,725	0.500	951	33	0.01548	503.82	0.951	0.98	0.97	530	1.00	504	12	ממ"י	ממ"י	12
0.0001	0.01562	666.02	0.772	0.78	0.99	1,725	0.500	951	33	0.01548	503.82	0.951	0.98	0.97	530	1.00	504	12	ממ"י	ממ"י	12
0.0000	0.01442	614.66	0.784	0.80	0.98	784	1.000	510	9	0.01445	470.40	0.980	0.98	1.00	480	1.00	504	13	ממ"י	ממ"י	13
0.0000	0.01442	614.66	0.784	0.80	0.98	784	1.000	510	9	0.01445	470.40	0.980	0.98	1.00	480	1.00	504	13	ממ"י	ממ"י	13
-0.0003	0.01401	597.52	0.776	0.80	0.97	770	1.000	510	8	0.01430	465.60	0.970	0.97	1.00	480	1.00	504	14	ממ"י	ממ"י	14
-0.0003	0.01445	616.00	0.800	0.80	1.00	770	1.000	512	3	0.01474	480.00	1.000	1.00	1.00	480	1.00	504	15	ממ"י	ממ"י	15
-0.0011	0.01471	627.20	0.800	0.80	1.00	784	1.000	540	10	0.01579	514.10	0.970	1.00	0.97	530	1.00	532	16	ממ"י	ממ"י	16
-0.0011	0.01471	627.20	0.800	0.80	1.00	784	1.000	540	10	0.01579	514.10	0.970	1.00	0.97	530	1.00	532	16	ממ"י	ממ"י	16
0.0000	0.01471	627.20	0.800	0.80	1.00	784	1.000	540	11	0.01579	514.10	0.970	1.00	0.97	530	1.00	532	16	ממ"י	ממ"י	16
0.0000	0.01471	627.20	0.800	0.80	1.00	784	1.000	540	11	0.01579	514.10	0.970	1.00	0.97	530	1.00	532	16	ממ"י	ממ"י	16
0.0010	0.01576	672.00	0.800	0.80	1.00	840	1.000	540	13	0.01474	480.00	1.000	1.00	1.00	480	1.00	532	17	ממ"י	ממ"י	17
0.0010	0.01576	672.00	0.800	0.80	1.00	840	1.000	540	13	0.01474	480.00	1.000	1.00	1.00	480	1.00	532	17	ממ"י	ממ"י	17
0.0010	0.01576	672.00	0.800	0.80	1.00	840	1.000	540	13	0.01474	480.00	1.000	1.00	1.00	480	1.00	532	17	ממ"י	ממ"י	17
-0.0013	0.01416	603.68	0.784	0.80	0.98	770	1.000	540	15	0.01548	503.82	0.951	0.98	0.97	530	1.00	532	18	ממ"י	ממ"י	18
0.0000	0.01544	658.56	0.784	0.80	0.98	840	1.000	540	16	0.01548	503.82	0.951	0.98	0.97	530	1.00	532	18	ממ"י	ממ"י	18
-0.0001	0.00481	205.13	0.800	0.80	1.00	770	0.333	540	17	0.00491	159.84	1.000	1.00	1.00	480	0.33	532	19	ממ"י	ממ"י	19
-0.0002	0.00962	410.26	0.800	0.80	1.00	770	0.666	540	17	0.00983	320.16	1.000	1.00	1.00	480	0.67	532	20	ממ"י	ממ"י	20
-0.0003	0.01445	616.00	0.800	0.80	1.00	770	1.000	540	18	0.01474	480.00	1.000	1.00	1.00	480	1.00	532	21	ממ"י	ממ"י	21
0.0000	0.01445	616.00	0.800	0.80	1.00	770	1.000	540	18	0.01474	480.00	1.000	1.00	1.00	480	1.00	532	21	ממ"י	ממ"י	21
0.0000	0.01445	616.00	0.800	0.80	1.00	770	1.000	540	18	0.01474	480.00	1.000	1.00	1.00	480	1.00	532	21	ממ"י	ממ"י	21
0.0000	0.01445	616.00	0.800	0.80	1.00	770	1.000	540	18	0.01474	480.00	1.000	1.00	1.00	480	1.00	532	21	ממ"י	ממ"י	21
0.0000	0.01445	616.00	0.800	0.80	1.00	770	1.000	540	18	0.01474	480.00	1.000	1.00	1.00	480	1.00	532	21	ממ"י	ממ"י	21
0.0000	0.01445	616.00	0.800	0.80	1.00	770	1.000	540	18	0.01474	480.00	1.000	1.00	1.00	480	1.00	532	21	ממ"י	ממ"י	21
0.0000	0.01445	616.00	0.800	0.80	1.00	770	1.000	540	18	0.01474	480.00	1.000	1.00	1.00	480	1.00	532	21	ממ"י	ממ"י	21
0.0000	0.01445	616.00	0.800	0.80	1.00	770	1.000	540	18	0.01474	480.00	1.000	1.00	1.00	480	1.00	532	21	ממ"י	ממ"י	21
0.0000	0.01445	616.00	0.800	0.80	1.00	770	1.000	540	18	0.01474	480.00	1.000	1.00	1.00	480	1.00	532	21	ממ"י	ממ"י	21
0.0000	0.01445	616.00	0.800	0.80	1.00	770	1.000	540	18	0.01474	480.00	1.000	1.00	1.00	480	1.00	532	21	ממ"י	ממ"י	21
0.0000	0.01445	616.00	0.800	0.80	1.00	770	1.000	540	18	0.01474	480.00	1.000	1.00	1.00	480	1.00	532	21	ממ"י	ממ"י	21
0.0000	0.01445	616.00	0.800	0.80	1.00	770	1.000	540	18	0.01474	480.00	1.000	1.00	1.00	480	1.00	532	21	ממ"י	ממ"י	21
0.0000	0.01445	616.00	0.800	0.80	1.00	770	1.000	540	18	0.01474	480.00	1.000	1.00	1.00	480	1.00	532	21	ממ"י	ממ"י	21
0.0000	0.01445	616.00	0.800	0.80	1.00	770	1.000	540	18	0.01474	480.00	1.000	1.00	1.00	480	1.00	532	21	ממ"י	ממ"י	21
0.0000	0.01445	616.00	0.800	0.80	1.00	770	1.000	540	18	0.01474	480.00	1.000	1.00	1.00	480	1.00	532	21	ממ"י	ממ"י	21
0.0000	0.01445	616.00	0.800	0.80	1.00	770	1.000	540	18	0.01474	480.00	1.000	1.00	1.00	480	1.00	532	21	ממ"י	ממ"י	21
0.0000	0.01445	616.00	0.800	0.80	1.00	770	1.000	540	18	0.01474	480.00	1.000	1.00	1.00	480	1.00	532	21	ממ"י	ממ"י	21
0.0000	0.01445	616.00	0.800	0.80	1.00	770	1.000	540	18	0.01474	480.00	1.000	1.00	1.00	480	1.00	532	21	ממ"י	ממ"י	21
0.0000	0.01445	616.00	0.800	0.80	1.00	770	1.000	540	18	0.01474	480.00	1.000	1.00	1.00	480	1.00	532	21	ממ"י	ממ"י	21
0.0000	0.01445	616.00	0.800	0.80	1.00	770	1.000	540													

טבלאות הקצאה ואירון

נת/1700 /

הפרט	נ/ / נת/ ע"פ נת/										נ/ / נת/ ע"פ נת/									
	חלק ייחסי	שווי קוי למנוש	מקדס משוקלל	מקדס ינעד	מקדס מילקום	זכריות בנייה	חלק במנוש	שטח בחיד	מס מנוש	חלק ייחסי	שווי מנוש קווילנטי	מקדס משוקלל	מקדס למנוש	מקדס ינעד	זכריות בנייה	חלק במנוש	שטח מנוש	בעלי זכויות* חברה	בעלים	מס מנוש
0.0000	0.04964	2116.72	0.652	0.67	0.98	6.496	0.500	2.409	37	0.04967	1617.00	0.660	0.99	0.66	2.450	1.00	1.201	קויטפון	ממ	64
-0.0010	0.03818	1627.88	0.686	0.70	0.98	4.746	0.500	2.400	38	0.03914	1274.13	0.653	0.99	0.66	1.950	1.00	1.199	חיד+ולד יודס	ממ	65
0.0017	0.03818	1627.88	0.686	0.70	0.98	4.746	0.500	2.400	38	0.03649	1188.00	0.634	0.99	0.64	1.875	1.00	1.200	חיד יודס	ממ	66
0.0000								4.512	50					שצ פ ושבל		6.121		עידית נתניה		54-55
								740	51					שצ פ		894		עידית נתניה		56
								1.753	52					שצ פ		4.533		עידית נתניה		59א
								1.754	53					שצ פ		13.697		עידית נתניה		68-72
								301	54					שצ פ				עידית נתניה		
								838	70					שצ פ				עידית נתניה		
								2.296	55					שצ פ ושבל				עידית נתניה		
								1.273	56					שצ פ ושבל				עידית נתניה		
								895	57					שצ פ ושבל				עידית נתניה		
								270	58					שצ פ ושבל				עידית נתניה		
								9.152	60					שצ פ ושבל				עידית נתניה		
								114	70					שצ פ ושבל				עידית נתניה		
								147	71					שצ פ ושבל				עידית נתניה		
								142	72					שצ פ ושבל				עידית נתניה		
								103	73					שצ פ ושבל				עידית נתניה		
								335	74					שצ פ ושבל				עידית נתניה		
								408	75					שצ פ ושבל				עידית נתניה		
								59,346								59,346		סה"כ		
								42639.95								32554.98				



[Handwritten signature]

*1/700 נת/ בתכנית חת/1700