

דנוס - כהן - שמאי מקרקעין - REAL ESTATE APPRAISERS

26. SMADAR ST., RAMAT-GAN 52596 FAX. 7528324 פקס. טל. 7528322-3 TEL. 52596 רמת-גן 26 רח' סמדר
דואר אלקטרוני: ddc_il@yahoo.com E-Mail:

YUVAL DANNUS	REAL ESTATE APPRAISER	שמאי מקרקעין	יובל דנוס
ESTER COHEN	REAL ESTATE APPRAISER	שמאית מקרקעין	אסתר כהן
DEBBY SENDYK-HABAS	M.A. & REAL ESTATE APPRAISER	M.A. ושמאית מקרקעין	דבי סנדיק-חבס
OHAD DANNUS	B.A. & REAL ESTATE APPRAISER	B.A. ושמאי מקרקעין	אוהד דנוס
YUVAL SHALEV-NAGAR	B.A. ECONOMIST	B.A. כלכלן	יובל שלו - נגר
LIAT FRIEDMAN	B.A. GEOGRAPHY	B.A. גאוגרפיה	ליאת פרידמן



לכבוד,
הועדה המקומית נתניה
לידי מר פול ויטל, אדריכל
מהנדס העיר
נתניה

ג.א.נ.,

הנדון: עקרונות טבלאות השומה, ההקצאה והאיזון לתכנית איחוד וחלוקה חדשה נת/5/547, נתניה

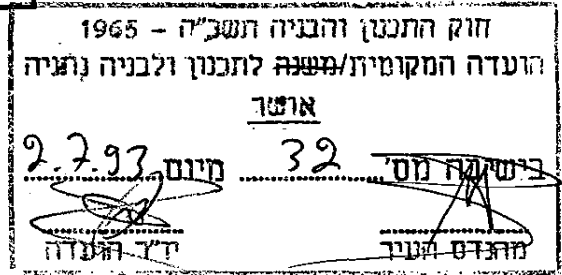
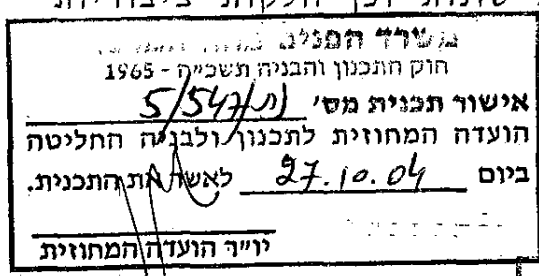
אנו מתכבדים להגיש בזאת העקרונות שהיו ביסוד הכנת הטבלאות בנדון. תכנית נת/5/547 מתוכננת במסגרת איחוד וחלוקה חדשה עפ"י הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

בדק וניתן להפקיד / לאשר
 הועדה המחוזית / משנה מיום
 אדר' דורון דרוקמן 14.2.05
 מתפקד מחוז המרכז תאריך

1. תחום האיחוד וחלוקה חדשה שבתכנית

1.1. גוש 8242 - חלקות 170-190, 192-195.

1.2. התכנית כוללת 25 חלקות רשומות ושטח הרפרצלציה הוא כ- 15 דונם. רוב החלקות הן בשטחים שבגבולות ה- 0.6 דונם. מרבית החלקות הן בבעלויות פרטיות שונות וכן חלקות ציבוריות בבעלות עיריית נתניה.



-2-

2. העקרונות הקבועים בחוק

בחוק התכנון והבניה נקבע בסעיף 122 כדלהלן: -
"חלוקה חדשה שלא הושגה עליה הסכמתם של כל הבעלים הנוגעים בדבר, יתולו עליה הוראות מיוחדות אלה: -:
(1) כל מגרש שיוקצב יהיה קרוב, ככל האפשר, למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה.

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

(3) לא היתה אפשרות לשמור על מלוא היחסיות כאמור, יהיה מקבל ההקצאה ששווי מגרשו החדש נמוך משוויו של מגרשו הקודם, זכאי לקבל מהועדה המקומית תשלום ההפרש, ומקבל ההקצאה ששווי מגרשו החדש גבוה ביחס משוויו של מגרשו הקודם, חייב לשלם לוועדה המקומית את ההפרש".

3. המצב התכנוני הקיים

3.1. יעוד חלקות המגורים בהתאם לתכנית מנדטורית נת/229 מגורים C
20% בניה ו- 3% מבנה עזר או מקסימום 15 מ"ר.

3.2. תכנית נת/547 שפורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 3566 מיום 19.6.88 קבעה שינוי יעוד ורפרצלציה. היעוד מגורים א', 50% בניה, 2 יח"ד למגרש.

3.3. החלקות 170-189, 192 נוצרו מחלוקת חלקה 5 והפרישו לצרכי ציבור בעבר שיעור של 32.5%.



- 3 -

- 3.4. ערכי השווי למ"ר רשום - \$ 265.
שטחי ציבור בבעלות עיריית נתניה - ללא ערכים.
תוספת 5% לחלקות פינתיות.

4. מצב תכנוני חדש

- 4.1. מתוכננים 20 מגרשים חדשים ושטחי ציבור.
יעוד מגורים א'.
זכויות בניה מתואמות בין 58.7% ועד 69.64% בניה, בשטחים עיקריים
ולא כולל שטחי שירות.
בכל מגרש מבנה דו משפחתי פרט למגרשים 16 ו- 18, תלת משפחתי.
- 4.2. העקרון המרכזי בתכנון המגרשים החדשים הינו המנעות משותפויות
וקרוב ככל האפשר למקום החלקה הקודם של הבעלים.
- 4.3. שווי קרקע למ"ר מבונה מוערך לפי כ- \$ 660. מקדמי התאמה למיקום
ביחס למיקום קודם של החלקה, הפחתה בשיעור של 3% ועד 6%.
- 4.4. על מנת לשמור על השווי היחסי של ההקצאה ולמנוע תשלומי איזון,
בוצעה התאמת שטח מבונה לכלל המגרשים, כך שבסופה נקבע שטח
מבונה עיקרי מתואם מחייב.
זכויות אלה מוצגות בנספח ב' - שווי מגרשים חדשים שמצורף
לטבלאות ההקצאה והאיזון.

בכבוד רב,

אסתר כהן

יובל דנוס

שמאי מקרקעין

נתן 15475
28/09/04

מרחב תכנון מקומי - נתניה
רשימת הבעלויות וההקצאות מצורפת לתכנית נת/5/547

קו"א יזון	פרטי המגורשים המוקצאים						פרטי החלקות המוקורות						מס' סד'י			
	שווי מגיע \$-ב	שווי %	שווי יחסי	שווי המגריש/החלק \$-ב	חלקים בבעלות	שטח במ"ר	מספר מגרש	שווי חלקה \$-ב	חלקים בבעלות	שטח במ"ר	רשום במ"ר	שטח חלקה		גוש חלקה	כתובת	שמות הבעלים
אין תשלומי	225,141	0.047771	225,141	225,141	1	507	1006	161,120	1	608	608	170	8242		דולגר סטפן דוד D244968	1
	225,141	0.050409	225,141	225,141	0.333333	535	1007	161,120	0.333333	608	608	171	8242		הרשקוביץ דוד 497998 ת.ז.	2
225,141	0.047299	225,141	225,141	0.500000	502	1010	161,120	0.500000	608	608	172	8242		תשובה יחודה 4130878 ת.ז.	70704360 ת.ז.	3
				0.500000				0.500000								
229,214	0.048619	229,214	229,214	1	516	1005	164,035	1	619	619	173	8242		זקסנברג יעל 796562 ת.ז.	4	
229,584	0.048713	229,584	229,584	1	517	1004	164,300	1	620	620	174	8242		רובין יוסף דוד 7948342 ת.ז.	5	

יובל דנוס אסתר כהן
שמאי מקרקעין

15475נת
28/09/04

מרחב תכנון מקומי - נתניה
רשימת הבעלויות והתקצאות מצורפת לתכנית נת/5/547.

קדן איוון	פרטי המגרשים המוקצאים					פרטי החלקות המקוריות					מס' סד'		
	שווי מגיע \$-ב	שווי יחסי %-ב	שווי המגרש/החלק \$-ב	שטח במ"ר	מספר מגרש	שווי יחסי	שווי חלקה \$-ב	חלקים בבעלות	שטח רשום במ"ר	חלקה		גוש	כתובת
אין תשלומי איוון	223,289	0.046546	223,289	520	1017	0.047815	159,795	0.333333	603	175	8242		רובין יוסף ת.ז. - 794834
				0.333333			0	0.333333					רובין אפריים ת.ז. - 794833
				0.333334				0.333333					רובין בן ציון ת.ז. - 794830
	229,955	0.047617	229,955	521	1013	0.049243	164,565	0.500000	621	176	8242		כהן אלנה ת.ז. - 4359367
				0.500000				0.500000					כהן עוזי ת.ז. - 964682
	224,400	0.047205	224,400	501	1003	0.048053	160,590	1	606	177	8242		וולצר סטפן דוד D244968
				1									
	222,178	0.047205	222,178	501	1002	0.047578	159,000	0.500000	600	178	8242		ברנס יצחק ת.ז. - 50520014
				0.250000				0.250000					ברנס דוד ת.ז. - 4217099
				0.250000				0.250000					ברנס אחרון ת.ז. - 4217001

יובל דנוס אסתר כהן
שמי מקרקעי

עמוד 2 מתוך 5

15475 נת
28/09/04

מרחב תכנון מקומי - נתניה
רשימת הבעלויות והחקצאות מצורפת לתכנית נת/547/5.

קו איון	פרטי המגרשים המוקצאים						פרטי החלקות המקוריות						מס' סדר			
	שווי מגיע \$-ב	שווי % ב-	שווי יחסי	שווי המגרש/החלק	שווי \$-ב	מספר מגרש	שטח במ"ר	חלקים	שטח במ"ר	חלקים	שטח במ"ר	שטח חלקה		גוש	כתובת	שמות המעלים
אין תשלומי איון	226,992	0.047959		226,992	226,992	1009	509	0.500000		162,445	0.500000	613	179	8242	ברוך נויברג ת.ז. - 247114	10
					0			0.500000							חדסה נויברג ת.ז. - 749143	
	227,733	0.048242		227,733		1001	512	0.500000		162,975	0.500000	615	180	8242	סרטי דוד ת.ז. - 54592753	11
					0			0.500000							יעראלי מיכל ת.ז. - 57689986	
	221,438	0.047394		221,438		1008	503	0.500000		158,470	0.500000	598	181	8242	אלעזר איזנשמידט ת.ז. - 114628	12
					0			0.500000							יהודית איזנשמידט ת.ז. - 114629	
	235,620	0.050675		235,620		1016	664	0.852607		168,620	1	606	182	8242	רבין בן ציון ת.ז. - 794830	13
					0			0.500000							רבין אפרים ת.ז. - 7948334	
	222,919	0.047771		222,919		1012	507	0.500000		159,530	0.500000	602	183	8242	רבין יהודית ת.ז. - 12764064	14
					0			0.500000								

יובל דנוס אסתר כהן
שמאי מקרקעין

נת 15475
28/09/04

מרחב תכנון מקומי - נתניה
רשימת הבעלויות וההקצאות מצורפת לתכנית נת/5/547

קורן איזון	פרטי המגרשים המוקצאים										פרטי החלקות המקוריות													
	שוי	שוי %	יחסי	שוי	שוי \$-ב	המגרה/החלק	שוי \$-ב	שטח	מספר	מגרש	שטח	מספר	שטח	מגרש	יחסי	שוי	שוי \$-ב	חלקה	שטח	הקנה	גוש	כתובת	שמות הבעלים	מס' סד'
אין	221,438	0.049510		221,438	221,438		1	559	1020			1	158,470	1	598	184	8242						קרניר גיוספה	15
תשלומי																							ת. מסע איטלקית 011197	
איזון	222,178	0.052105		222,178	222,178		0.500000	553	1019			0.500000	159,000	0.500000	600	185	8242						כתיים אריה	
							0.500000					0.500000											ת.ז. - 6898861	16
																							כהנים שרה	
	324,269	0.068744		324,269	324,269		0.500000	768	1011			0.500000	232,061	0.500000	834	186	8242						ת.ז. - 5179969	
																							קרטרקופט (קורת) דליה	
	227,363	0.047959		227,363	227,363		0.500000	509	1014			0.500000	162,710	1	614	187	8242						ת.ז. - 727928	17
																							אילן קרת	
	227,363	0.047959		227,363	227,363		0.500000	509	1014			0.500000	162,710	1	614	187	8242						ת.ז. - 727927	18
																							לזון יצחק	
	232,547	0.050409		232,547	232,547		0.500000	535	1018			0.500000	166,420	1	628	188	8242						ת.ז. - 2255108	19
																							לזון קלרה	
	232,547	0.049090		232,547	232,547		0.500000	521	1015			0.500000	166,420	1	628	189	8242						לזון רחל	20
																							ת.ז. - 2292246	
																							עיריית נתניה	21

ראה מס' סידורי 23-25

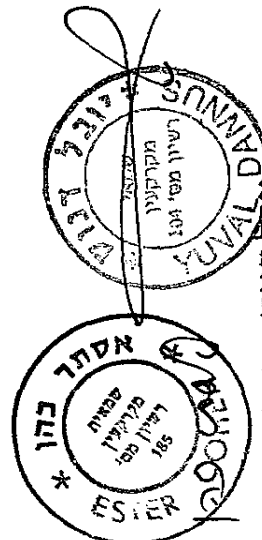
יובל דנוס אסתר כהן
שמאי מקרקעין

15475 נת
28/09/04

מרחב תכנון מקומי - נתניה
רשימת הבעלויות והתקצאות מצורפת לתכנית נת/5/547.

ק"ר איוון	פרטי המגרשים המוקצאים						פרטי החלקות המקוריות						מס' סד'			
	שיווי	שיווי	שיווי	שיווי	שיווי	מספר מגרש	שטח במ"ר	הלקים	הלקים	שטח במ"ר	שטח במ"ר	שטח במ"ר		גוש	כתובת	שמות הבעלים
מסלם (+) מקבל (+) \$-ב	שיווי	יחסי	שיווי	שיווי	שיווי	מספר מגרש	שטח במ"ר	הלקים	הלקים	שטח במ"ר	שטח במ"ר	שטח במ"ר	גוש	כתובת	שמות הבעלים	מס' סד'
40,733	0.008760	40,733	40,733	40,733	40,733	1016	664	0.147393	1	110	192	8242	192	8242	רובין בן ציון 794830 - ת.ז.	22
תשלומי									1	317	193	8242	193	8242	עיריית נתניה	23
איוון									1	1,276	194	8242	194	8242	עיריית נתניה	24
									1	803	195	8242	195	8242	עיריית נתניה	25
-	4,669,821	1,000,000	4,669,821	4,669,821	1,000,000				25	3,341,915					סייח	

הערבה: לשווי חלקות 182 ו-186 יוחסה תוספת בשעור 5% בגין פינתיות.



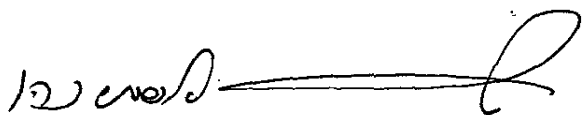
שמאי מקרקעין
אסתר כהן

עמוד 5 מתוך 5

נספח א' - פרטי המגרשים המוקצאים ושוויים.

שווי מגרש ב-\$	אחוזי בניה מתואמים במגרש*	מ"ר מבונה מתואם במגרש ללא ק.גג ומרתף	הפחתה למיקום ביחס למצב קודם	יעוד ויח"ד	שטח במ"ר	מס' מגרש
227,733	67.20%	344	1.00	מגורים א' - 2	512	1001
222,178	66.87%	335	1.00	מגורים א' - 2	501	1002
224,400	67.98%	341	1.00	מגורים א' - 2	501	1003
229,584	67.02%	346	1.00	מגורים א' - 2	517	1004
229,214	67.05%	346	1.00	מגורים א' - 2	516	1005
225,141	67.02%	340	1.00	מגורים א' - 2	507	1006
225,141	62.34%	334	1.00	מגורים א' - 2	535	1007
221,438	66.06%	332	1.00	מגורים א' - 2	503	1008
226,992	67.49%	344	1.00	מגורים א' - 2	509	1009
225,141	68.12%	342	1.00	מגורים א' - 2	502	1010
324,269	67.06%	515	0.95	מגורים א' - 3	768	1011
222,919	65.94%	334	1.00	מגורים א' - 2	507	1012
229,955	69.64%	363	0.97	מגורים א' - 2	521	1013
227,363	67.67%	344	1.00	מגורים א' - 2	509	1014
232,547	67.59%	352	1.00	מגורים א' - 2	521	1015
276,353	65.66%	436	0.95	מגורים א' - 3	664	1016
223,289	68.85%	358	0.95	מגורים א' - 2	520	1017
232,547	64.98%	348	1.00	מגורים א' - 2	535	1018
222,178	58.70%	325	1.00	מגורים א' - 2	553	1019
221,438	62.67%	350	0.94	מגורים א' - 2	559	1020
				דרך	407	1021
				דרך משתלבת	3,062	1022
				ש.צ.פ. מיוחד וספורט	859	1023
4,669,821		7,128			15,088	ס"ה

* השטחים הינם שטחים עיקריים על קרקעיים בלבד ולא כוללים שטחי שירות.



יובל דנוס אסתר כהן
שמאי מקרקעין