

4-15914 (20)

M.B.A. מנהל עסקים
B.A. סטטיסטיקה ואקטואריה

דגנית יצחקי-גולני שמאות וניהול מקרקעין

רח' סמילנסקי 12, נתניה 42432, 09-8871777, 056-508777, פקס. 09-8871666

משרד הפנים
מחוז מרכז
26.12.2005
נתניה
תיק מס':

כא' בשבט תשס"ב,
3 בפברואר 2002
תיק מס' 1153/02.

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
הועדה המחוזית/משנה לתכנון ולבניה נתניה
אישור
6.6.04
36
כינון מס'
מחלקת תכנון

טבלת איזון וההקצאות

לתכנית מתאר מקומית נת/28/401 א'

נבדק וניתן לחתום לאשר
החלטת הועדה המחוזית / משנה מיוסד 15/10/05
1-3.06
תאריך מתכנת המחוז

חלקות: 24, 27 וחלק 73

בגוש 7959

זלמן שניאור - שי עגנון - קרן היסוד

קרית - נורדאן

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס. (ת/401/28)
התכנית מאושרת מכח
סעיף 108 ג' לחוק
מתאריך 10.10.05
יו"ר הועדה המחוזית

נתניה



1. מטרת השומה

התבקשתי לקבוע את לוח תשלומי האיזון בגין תכנית מתאר מקומית נת/28/401 א', המהווה תכנית איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים, לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965.

2. תאור הנכס והסביבה

2.1 הנכס

נשוא חוות הדעת מהווה מובלעת של שטח קרקע הממוקם בין רח' זלמן שניאור 4-16, ש"י עגנון 27-29 ורח' קרן היסוד 10-18 בשכונת קרית נורדאו, שבדרום נתניה.

המתחם בצד הצפון מערבי של רחוב קרן היסוד, כשמסביבו בנייה וותיקה של בתים משותפים בני 4 ו-8 קומות על קומת עמודים.

המתחם כולל:

חלקה 27 בשלמות בשטח של כ- 3,429 מ"ר, המשמשת מגרש משחקים וחניה משותף למס' בניינים סמוכים, כשהכניסה אליו דרך רח' קרן היסוד 10-12.

חלקה 24 בשלמות בשטח של 243 מ"ר, עליה בנוי מבנה חד קומתי המשמש בית כנסת. חלק מחלקה 73 בשטח של כ- 228 מ"ר המיועד לדרך ומהווה חלק מרחוב קרן היסוד.

רח' זלמן שניאור הינו הרחוב הצפוני בשכונה, המהווה כביש כניסה מערבי לשכונת קרית נורדאו ומסתעף מזרחה מכביש שד' בן גוריון עם נגישות לכביש החוף חיפה-ת"א.

שד' בן גוריון מהווה כביש ראשי, המאופיין בתנועה סואנת במשך מרבית שעות היום.

2.2 הסביבה

אזור מגורים בחלק המערבי של שכונת קרית נורדאו, שבדרום נתניה.

בסביבה בניה וותיקה של בתים משותפים בני 3-4 קומות על קומת עמודים, לצד בניה חדשה יותר של בניינים בני 8 קומות.

בסביבה פיתוח עירוני מלא, הכולל בין היתר: כביש סלול, מדרכות, תשתיות מים וביוב, תאורת רחוב וכיו"ב.



3. פרטי זיהוי ומצב משפטי

- 3.1 לחלקה 27 צורה של "ו" ומהווה מעין מובלעת בתוך חלקות 22-26, 28 ו-30 בגוש 7959.
- 3.2 בהתאם לנסח רישום מיום 23/4/01, חלקה 24 בגוש 7959 בשטח של 243 מ"ר, בבעלות מדינת ישראל כשלקרן קיימת לישראל זכויות חכירה, על כל הבעלים.
בתאריך 20/02/94 נרשמה זיקת הנאה וזכות קדימה לחלקה 24 - חלקה נהנית, על פני חלקה 27 בגוש 7959. תאור הזיקה - מעבר וחניה.
- 3.3 בהתאם לנסח רישום מיום 23/4/01, חלקה 27 בגוש 7959 בשטח של 3,429 מ"ר, בבעלות מדינת ישראל כשלקרן קיימת לישראל זכויות חכירה, על כל הבעלים.
בתאריך 20/02/94 נרשמה זיקת הנאה וזכות קדימה על חלקה 27 - חלקה כפופה, לטובת חלקות 24, 25, 26, 28, 29 בגוש 7959. תאור הזיקה - מעבר וחניה.
- 3.4 כפי שידוע לי חלקה 73 מיועדת כדרך ורשומה ע"ש עיריית נתניה.

4. המצב התכנוני

- 4.1 בהתאם לתכנית מפורטת נת/10/401 - קרית נורדאו (קטע צפוני), שהודעה בדבר אישורה פורסמה ב.פ. 1882 מיום 21/12/72, מסווגת חלקה 27 כחניה פרטית וחלקה 24 באזור מגורים ג'.
- עפ"י טבלת האזורים באזור מגורים ג' ניתן לבנות לא יותר מ- 30% בקומה ובסה"כ לא יותר מ- 100% בכל הקומות, ב- 4-8 קומות על עמודים.
- קווי הבניין: קדמי - כמסומן בתשריט - 4 מ' ולא פחות מ- 6 מ' בין צדי בניינים.
צדדי - 3 מ'.
אחורי - 6 מ'.

זכויות הבנייה לחלקה 24 ניתנו במקור יחד עם חלקות סמוכות, שהיוו בעבר מגרש מס' 121 (לפי תכנית נת/10/401). מגרש 121 כלל בתוכו מס' בניינים מוצעים ושטח ריק.

חלקה 73 מיועדת לשטח ציבורי - דרך.

להלן חלוקה של מגרש מס' 121 וסיווגם עפ"י התכנית:

מס' בניין מוצע	מס' מגרש	מס' חלקה סופי	שטח	מס' בניין מוצע
לפי תכנית נת/401/10	לפי תרש"צ	למס' חלקה סופי	במ"ר	יעוד
125	125	25	1,082	מגורים ג'
126	126	26	1,838	מגורים ג'
127	127	29	2,095	מגורים ג'
128	128	28	1,176	מגורים ג'
-	156	24	243	מגורים ג'
-	509	27	3,429	חניה פרטי
+ שפ"פ				

4.2 כיום מוגשת תכנית מתאר מקומית נת/28/401 א', המהווה תכנית איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים, לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965.

מטרת התכנית לאשר את המצב הקיים: משנה את יעודה שלחלקה 24 למבני ציבור ושטחה גדל ב- 228 מ"ר על חשבון שטחה של חלקה 27, כדלקמן:

מצב קודם				מצב חדש			
גוש	חלקה	יעוד	שטח	גוש	חלקה	יעוד	שטח
7959	27	חניה פרטית	3,429 מ"ר	7959	27	חניה פרטית	3,201 מ"ר
7959	24	מגורים ג'	243 מ"ר	7959	24	מבנה ציבור	471 מ"ר
7959	73 (חלק)	דרך	228 מ"ר	7959	73 (חלק)	דרך	228 מ"ר
סה"כ	3,900 מ"ר			סה"כ	3,900 מ"ר		

5. השווי במצב הקודם ובמצב החדש

השווי במצב הקודם ובמצב החדש מתבסס על שווי קרקע למ"ר מבונה בבינוי הקיים בסביבה, לפי \$ 150 למ"ר מבונה (מאה וחמישים דולר ארה"ב למ"ר מבונה).

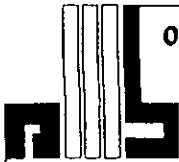


6. תאור המתחם

- 6.1 שטח התכנית ממוקם בצידו הצפון מערבי של רח' קרן היסוד, בחלק המערבי של הרחוב. רח' קרן היסוד הינו רחוב חד סיטרי, כשהכניסה אליו דרך רח' שי עגנון. להלן גבולות שטח מתחם התכנית:
- צפונית מערבית: בניין טורי בן 4 קומות על עמודים בעל 4 כניסות, הממוקם ברח' זלמן שניאור 8-16.
- צפונית מזרחית: בניין טורי בן 4 קומות על עמודים בעל 2 כניסות, הממוקם ברח' שי עגנון 27-29.
- דרומית מזרחית: דרך - רח' קרן היסוד.
- דרומית מערבית: בניין בן 8 קומות, הממוקם ברח' קרן היסוד 10.
- 6.2 שטח התכנית כולל 3 חלקות: חלקה 27, 24 וחלק מ- 73. להלן תאור מתחם התכנית:
- על חלקה 24 מבנה חד קומתי צמוד קרקע, המשמש בית כנסת, כשמסביבו ריצוף של בלטות מדרכה.
- המבנה בנוי מלוחות בטון עם גג אסבסט דו שיפועי, סורגים, דלת ברזל והתזת טיח חיצוני.
- חלקה 27 מהווה חניה פרטית משותפת של הבניינים הסמוכים, שבחלק הצפון מזרחי מגרש חולי למשחקים (מגרש כדורגל) ומקלט ציבורי ובחלק הצפון מערבי מגרש חניה הסלול באספלט, כשבמרכזו בנויה אדנית עם אבני שפה.
- חלקה 73 (חלק) מהווה דרך - בח' קרן היסוד.

7. עקרונות ושיקולים בקביעת לוח ההקצאות.

- 7.1 כאמור, נתבקשתי לקבוע את לוח תשלומי האיזון בגין תכנית מתאר מקומית נת/28/401 א', המהווה תכנית איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים, לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965.
- 7.2 תחום החלוקה החדשה משתרע על שטח של כ- 3,900 מ"ר שהינו תחום התכנית כולה, הכולל 228 מ"ר מתוך חלקה 73 בגוש 7959, המיועדת לדרך הכלולה בתכנית החדשה.



7.3 החלוקה החדשה נעשתה עפ"י האמור בפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 - חלוקה חדשה שלא בהסכמת הבעלים :

א. כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב, ככל האפשר, למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה.

ב. שוויו של המגרש שיוקצה כאמור ביחס לשווים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו על ידי החלוקה, יהיה ככל האפשר, כשוויו של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחד לשווים של סך כל המגרשים הקודמים.

ג. לא הייתה אפשרות לשמור על מלוא היחסיות כאמור, יהיה מקבל ההקצאה ששווי מגרשו החדש נמוך ביחס משוויו של מגרשו הקודם, זכאי לקבל מהוועדה המקומית תשלום הפרש, ומקבל ההקצאה ששווי מגרשו החדש גבוה ביחס משוויו של מגרשו הקודם, חייב לשלם לוועדה המקומית את ההפרש.

ד. בהתאם לפסק דין בבית הדין הגבוה לצדק 4914/91 ו- 6063/91, שבו בוטלה הלכת טור, הוערך שווי המגרשים בהתאם ליעודם וזכויות הבנייה המוקנות בהם.

ה. הזכויות חושבו במשותף לכל קבוצת החוכרים כמפורט בטבלה שבסעיף 3.2 לעיל והוקצו במרוכז וסמוך ככל האפשר לתחום החלקות המקוריות.

7.4 בהערכת שווי המצב הקודם והמצב החדש, השתמשתי בגישת ההשוואה, לפיה הוערך שווי כל חלקה על פי יעודה, על בסיס עסקאות שנעשו בנכסים בסביבה, תוך ביצוע התאמות בין מאפייני הנכס אליו מתבצעת ההשוואה.

7.5 מאחר ובחלק מחלקה (חלק) 73, אשר כלול בתכנית, לא חל כל שינוי ביעודו (דרך) ובשטחו, אזי יושם "מתחת לקו" בטבלת ההקצאה של תשלומי האיזון.

7.6 בקביעת שווי במצב הקודם ובמצב החדש מובאים בחשבון השיקולים הבאים:

7.6.1 מיקום המתחם בשכונת קרית נורדאו, בדרום נתניה.

7.6.2 הזכויות במתחם - זכויות חכירה.

7.6.3 מקדם התאמה לכל חלקה עפ"י יעוד הקרקע.

7.6.4 רמת מחירי מקרקעין בסביבה כיום לנכסים ברי השוואה, תוך התאמתם לחלקות הנדונות ומצב שוק המקרקעין.

8. לוח תשלומי איזון לתכנית-מתאר מקומית נת/28/401 א' ללא הסכמת הבעלים¹

ראה נספח טבלת לוח תשלומי איזון.

9. הצהרה

הנני מצהירה בזאת כי אין לי כל חלק או עניין פרטי בנכס הנדון, וכי הערכה זו נעשתה לפי מיטב ידיעותיי המקצועיות וניסיוני.

ולראיה באתי על החתום,


דגנית יצחקי-גולני
שמאות - מקרקעין

¹ ראה נספח טבלת תשלומי איזון לתכנית.

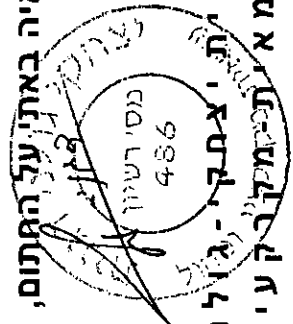
לוח תשלומי איזון לתכנית מקומית נת/28/401 א' ללא הסכמת הבעלים

8

מצב מוצע				מצב קודם			
תשלומי איזון	חלק	שווי ב-\$	יחסי בשווי	חלק	שווי ב-\$	יחסי בשווי	חלק
			%-ב			%-ב	
-16,426	63.17%	72,023	מדינת ישראל	3,201	חניה פרטית	27 7959	גוש חלקה יעוד
16,426	36.83%	42,000	מדינת ישראל	471	מבני ציבור	24 7959	גוש חלקה יעוד
0	100.00%	114,023		3,900			
-	-	1,710	עיריית נתניה	228	דרך	73 7959	חלק

9 הצהרה
הגני מצהירה בזאת כי אין לי כל חלק או עניין פרטי בנכס הנדון, וכי הערכה זו נעשתה לפי מיטב ידיעתי המקצועיות וניסיוני.

ולראיה באתי על החתום,
דגנית יצחקי-גולני
שמאות-תכנית מקרקעין



Handwritten signature and initials.