

4017485 (20)

גדי דגני - ניהולושמאות מקרקעין

GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER
NATALIE HOCHTEIL - LIC. REALESTATE VALUER

גדי דגני - B.Sc ושמאי מקרקעין
נתלי הוכטייל - שמאית מקרקעין

בס"ד

יג' אדר ב', תשס"ח
20 מרץ, 2008

משרד הפנים
מחוז מרכז
22.02.2009
נתקבל
תיק מס':

לכבוד
הועדה המקומית לתכנון ובניה
"נתניה"

א,ג,נ.

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
הועדה המקומית/משנה לתכנון ולבניה נתניה

אושר

בישיבה מס' 60 מיום 1.10.08
מוגדס העיר

ת.ב.ע. נת/542/9
טבלת איחוד חלוקה ואיזון
לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה
גוש 8242
חלקות 29, 30, 157, 158, 201
נתניה

נבדק ונחתם לחפזי לאשר
החלטת הועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה
משנה מיום 30/11/08
תאריך 19.3.09
מונכס המחוז

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
יישור תכנית מס' 542
זדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
לאשר את התכנית.
30/11/08
יו"ר הועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה

גדי דגני – ניהול ושמאות מקרקעין

GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER
 NATALIE HOCHTEIL - LIC. REAL ESTATE VALUER
 Yael Horn - LIC. REAL ESTATE VALUER

גדי דגני - B.Sc ושמאי מקרקעין
 נתלי הוכטייל - שמאית מקרקעין
 יעל הורן - שמאית מקרקעין

בס"ד

- 2 -

עמוד 2 מתוך 9
 מעודכן ליום 20 מרץ, 2008

1. כללי

להלן טבלת החלקות וחלקי החלקות המשתתפות באיחוד וחלוקה, שטחן והבעלויות:

החלק בנכס	בעלים	שטח נכלל באיחוד (חלוקה)	שטח חלקה רשום	חלקה	גוש
5000/25035	ח.ל.ת. החברה לפיתוח	23,255 מ"ר	25,035 מ"ר	29 (חלק)	8242
20035/25035	נירון צירון בע"מ				
783/25042	רצון גלעד	9,859 מ"ר	25,042 מ"ר	30 (חלק)	
1174/25042	דאודי דינה				
783/25042	דאודי מרדכי				
783/25042	לנציאנו חיים				
391/25042	שבתאי אביבה				
783/25042	סרדש אסתר				
391/25042	ציטאיאט יוסף נאוה				
783/25042	פליקס חיים				
391/25042	ארוך גיאן טובה				
783/25042	צרפתי הנרי				
783/25042	צרפתי אליהו				
783/25042	לוי תומר				
783/25042	כהן גודס יאיר				
783/25042	ברסלאור עדי				
783/25042	לוי בני אריה				
783/25042	קהתי אהרון				

גדי דגני – ניהול ושמאות מקרקעין

GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER
 NATALIE HOCHTEIL - LIC. REALESTATE VALUER
 Yael Horn - LIC. REALESTATE VALUER

גדי דגני - B.Sc ושמאי מקרקעין
 נתלי הוכטייל - שמאית מקרקעין
 יעל הורן - שמאית מקרקעין

בס"ד

- 3 -

עמוד 3 מתוך 9

מעודכן ליום 20 מרץ, 2008

החלק בנכס	בעלים	שטח נכלל באיחוד וחלוקה	שטח חלקה רשום	חלקה	גוש
783/25042	כהן גודס יוסף			30 (חלק)	8242
391/25042	שובל משה			(המשך)	(המשך)
391/25042	גליפפה מרדכי				
391/25042	ונונו דוד				
391/25042	ונונו שמעונה				
391/25042	זיתוני סימן טוב				
391/25042	פדר ברוך				
391/25042	פדר רות				
391/25042	סויסה אורי				
391/25042	מצולסקי אורי				
783/25042	לוי אריה				
1952/25042	בר אור שמואל				
588/25042	לוי סמית סידני				
588/25042	סטיוארט הנרי ג'סופ				
1369/25042	קמראן אראש אבן				
1369/25042	פראהד הארון				
783/25042	רחימי אלי שהב				
391/25042	רחימי גיטי				
783/25042	עשור דוד				
391/50084	לנציאנו אסף				
391/50084	לנציאנו מירה				

גדי דגני – ניהול ושמאות מקרקעין

GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER

גדי דגני - B.Sc. ושמאי מקרקעין

NATALIE HOCHTEIL - LIC. REALESTATE VALUER

נתלי הוכטייל - שמאית מקרקעין

Yael Horn - LIC. REALESTATE VALUER

יעל הורן - שמאית מקרקעין

בס"ד

- 4 -

עמוד 4 מתוך 9

מעודכן ליום 20 מרץ, 2008

החלק בנכס	בעלים	שטח נכלל באיחוד וחלוקה	שטח חלקה רשום	חלקה	גוש
בשלמות	פלדמן משה	272 מ"ר	557 מ"ר	157	8242
בשלמות	פלדמן משה	276 מ"ר	560 מ"ר	158	(המשך)

גדי דגני – ניהול ושמאות מקרקעין

GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER

NATALIE HOCHTEIL - LIC. REALESTATE VALUER

Yael Horn - LIC. REALESTATE VALUER

גדי דגני - B.Sc ושמאי מקרקעין

נתלי הוכטייל - שמאית מקרקעין

יעל הורן - שמאית מקרקעין

בס"ד

- 5 -

עמוד 5 מתוך 9

מעודכן ליום 20 מרץ, 2008

2. תיאור הסביבה והמקרקעין

החלקות שבנדון נכללות בחטיבת קרקע חקלאית בלתי מפותחת הממוקמת מדרום לרח' הגר"א וממזרח לבני"ס טשרניחובסקי בחלק הדרומי מזרחי של מרכז העיר נתניה.

לחלק חלקה 29 שבנדון צורה לא רגולארית ומידותיו כדלקמן:

חזית צפונית של 79.87 מ' לרח' הגר"א,

עומק ממוצע של 175.4 מ'

ובסה"כ מסתכם שטח חלק החלקה שבנדון ב-23,255 מ"ר.

לחלק חלקה 30 שבנדון צורה רגולארית ומידותיו כדלקמן:

חזית צפונית של 57.19 מ' לרח' הגר"א,

עומק ממוצע של 172 מ'

ובסה"כ מסתכם שטח חלק החלקה שבנדון ב-9,859 מ"ר.

לחלק חלקה 157 שבנדון ומידותיו כדלקמן:

חזית צפונית של 29.63 מ' לרח' הגר"א,

עומק ממוצע של 9.54 מ'

ובסה"כ מסתכם שטח חלק החלקה שבנדון ב-272 מ"ר.

לחלק חלקה 158 שבנדון ומידותיו כדלקמן:

חזית צפונית של 27.62 מ' לרח' הגר"א,

עומק ממוצע של 9.69 מ'

ובסה"כ מסתכם שטח חלק החלקה שבנדון ב-276 מ"ר.

גדי דגני – ניהול ושמות מקרקעין

GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER
 NATALIE HOCHTEIL - LIC. REAL ESTATE VALUER
 YAEL HORN - LIC. REAL ESTATE VALUER

גדי דגני - B.Sc ושמי מקרקעין
 נתלי הוכטייל – שמאית מקרקעין
 יעל הורן – שמאית מקרקעין

בס"ד

- 6 -

עמוד 6 מתוך 9

מעודכן ליום 20 מרץ, 2008

3. מצב תכנוני

- עפ"י ת.ב.ע. נת/542 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 2829 מיום 24.6.82, ת.ב.ע. נת/1/541 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 3402 מיום 20.11.86, ת.ב.ע. נת/מק/542/ג/1 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 4966 מיום 28.2.01 ות.ב.ע. נת/3/542/ג/3 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 5114 מיום 19.9.02 סווגו חלקות 29, 30, 157 ו-158 שבנדון כדלקמן:

חלקה	מגוש	שטח מגרש	יעוד
29	29/1	987 מ"ר	דרך עפ"י ת.ב.ע. נת/3/542/ג/3
	29/2	23,255 מ"ר	חקלאי עפ"י ת.ב.ע. נת/542/ג/3
	29/3	793 מ"ר	דרך עפ"י ת.ב.ע. נת/3/542/ג/3
30	30/2	9,859 מ"ר	חקלאי המיועד בעתיד לקרית חינוך עפ"י ת.ב.ע. נת/1/541/ג/1
	30/4	572 מ"ר	דרך עפ"י ת.ב.ע. נת/3/542/ג/3
	30/8	238 מ"ר	דרך עפ"י ת.ב.ע. נת/3/542/ג/3
157	157/1	285 מ"ר	דרך עפ"י ת.ב.ע. נת/1/542/ג/1
	157/2	272 מ"ר	חקלאי עפ"י ת.ב.ע. נת/542/ג/1
158	158/1	284 מ"ר	דרך עפ"י ת.ב.ע. נת/1/542/ג/1
	158/2	276 מ"ר	חקלאי עפ"י ת.ב.ע. נת/542/ג/1

גדי דגני – ניהול ושמאות מקרקעין

GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER
 NATALIE HOCHTEIL - LIC. REALESTATE VALUER
 YAEL HORN - LIC. REALESTATE VALUER

גדי דגני - B.Sc ושמאי מקרקעין
 נתלי הוכטייל - שמאית מקרקעין
 יעל הורן - שמאית מקרקעין

בס"ד

- 7 -

עמוד 7 מתוך 9

מעודכן ליום 20 מרץ, 2008

• עפ"י ת.ב.ע. מוצעת נת/9/542 נכללות חלק החלקות שבנדון בתחום שטח המסומן לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 ונוצרו מגרשים 1001-1007 בשטח כולל של 19,039 מ"ר ביעוד מגורים ג', מגרש 2001 בשטח של 2,700 מ"ר ביעוד שבי"צ ומגרש 4001 בשטח של 500 מ"ר ביעוד מסחרי.

יתרת השטח סווג לצרכי ציבור ביעודים שצ"פ דרכים.

לפי תקנות התוכנית זכויות הבניה הינן כדלקמן :

יעוד	מגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' יח"ד	מס' מבנים למגרש	מס' קומות	שטח עיקרי במ"ר	יעוד	שטחי שרות במ"ר	יעוד
מגורים ג'	1001	1,968	42	1	מרתף + ק"ק	5,334	מגורים	2,150	מרתף לחניה ומחסנים
	1002	1,983	42	1	ק"ק	5,334	ח. +	2,150	ובק"ק ח. טכניים, ח. מדרגות, מ. מוגנים, לובי
	1003	4,197	85	2	כפולה + 10 קומות	10,796	כושר בק"ק	4,075	מדרגות, מ. מוגנים, לובי
	1004	2,582	42	1	+	5,334		2,150	כפול וחדרים טכניים על הגג.
	1005	4,311	85	2	פנטהאוז	9,690		4,075	
	1006	1,979	42	1	ח. + טכניים על הגג	4,796		2,150	
	1007	1,980	42	1		4,796		2,150	
	2001	2,700	-	1	מרתף + 2 קומות	1,500	גן ילדים, טיפת חלב, מרפאות וכו'	400	
4001	500	-	1	מרתף + 3 קומות	750	מסחר שכונתי	500		

רח' גרניט 13 - ת.ד. 3573, פ.ת.קיסריה * טל. 04-6277303 (רב קווי) * פקס. 04-6277306 dar-gar@zahav.net.il

doc.20-03-2008 ic:plot.offir טשרניחובסקי מגורים יורם 20-03-2008 גדי דגני שמאות טשרניחובסקי 20-03-2008

גדי דגני – ניהול ושמאות מקרקעין

GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER

גדי דגני - B.Sc. ושמאי מקרקעין

NATALIE HOCHTEIL - LIC. REALESTATE VALUER

נתלי הוכטייל – שמאית מקרקעין

Yael Horn - LIC. REALESTATE VALUER

יעל הורן – שמאית מקרקעין

בס"ד

- 8 -

עמוד 8 מתוך 9

מעודכן ליום 20 מרץ, 2008

4. עקרונות ושיקולים בעריכת ההקצאות וטבלת האיזון

4.1 עפ"י הילכת אירני שנקבעה בבג"ץ 4914/91 ו-5063/94, ההקצאה בתוכנית החדשה תיעשה תוך שמירה על השווי היחסי של המגרשים בכל אחד מהמצבים התכנוניים.

4.2 מיקום החלקות שבנדון בתחום חטיבת קרקע חקלאית בלתי מפותחת הממוקמת מדרום לרח' הגר"א וממזרח לבי"ס טשרניחובסקי בחלק הדרומי מזרחי של מרכז העיר נתניה.

4.3 השווי היחסי מתבסס, בין היתר, על הנתונים הבאים :

מצב תכנוני קודם

- שטח החלקות ומיקומן.
- הובא בחשבון כי נערכו הפקעות משטח החלקות בעבר.
- אפשרויות הניצול עפ"י המצב התכנוני התקף.

מצב תכנוני חדש

- שטח המגרשים, מיקומם וצורתם.
- הובאו בחשבון מקדמים בגין מיקום, צפיפות, שטח יח"ד וטופוגרפיה.
- אפשרויות הניצול במגרשים.

4.4 לאור היקף התוכנית ושוויה ניתן לראות את טבלת ההקצאות כמאוזנת.

4.5 מחירי המקרקעין בסביבה.

עמוד 9 מתוך 9

מעודכן ליום 20 מרץ, 2008

5. טבלת הקצאה ואיזון

רח' גרניט 13 - ת.ד. 3573, פ.ת.קיסריה * טל. 04-6277303 (רב קווי) * פקס. 04-6277306 * dar-gar@zahav.net.il

doc:\plot\ofir\טשרניחובסקי מגורים יורם 2008-03-20\גדי דגני שמאות טשרניחובסקי 2008-03-20.doc

גדי דגני – ניהול ושמאות מקרקעין

GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER
 NATALIE HOCHTEIL - LIC. REALESTATE VALUER
 YAEL HORN - LIC. REALESTATE VALUER

גדי דגני - B.Sc ושמאי מקרקעין
 נתלי הוכטייל - שמאית מקרקעין
 יעל הורן - שמאית מקרקעין

בס"ד

- 9 -

חלקה	שטח חלקה במ"ר	שטח נכלל באיחוד וחלוקה במ"ר	בעלים	חלק יחסי בבעלות בחלקה	שווי יחסי קודם	מס' מגרש חדש	שטח מגרש במ"ר	חלק יחסי במגרש	שווי יחסי חדש	עליה / ירידה בשווי יחסי
29	25,035	23,255	ח.ל.ת. החברה לפיתוח	5000/25035	0.116299	1004	2,582	בשלמות	0.11582	0
			נירון צירון בע"מ	20035/25035	0.466009	1001	1,968	בשלמות	0.466036	0
						1002	1,983	בשלמות		
						1003	4,197	בשלמות		
30	25,042	9,859	בעלים שונים	בשלמות	0.400915	1005	4,311	בשלמות	0.401107	0
						1006	1,979	בשלמות		
						1007	1,980	בשלמות		
157	557	272	פלדמן משה	בשלמות	0.016777	4001	500	בשלמות	0.017037	0
סה"כ	51,194	33,662			1		19,500		1	0
29		1,780	עיריית נתניה	בשלמות		2001	2,700	בשלמות		
30		810				3001	6,450			
157		285				3002				
158		284				6001	5,012			
201		833				5001	3,992			
סה"כ		37,654					37,654			

ובאתי על החתום,

גדי דגני
 שמאי מקרקעין

