

מחלקת ת.ב.ע

נקלט

מס' תכנית

תאריך קליטה 18.11.15

טבלת איזון והקצאה לתכנית מוצעת

הנדון: תכנית מס' 408-0161091

חלקה 14 בגוש 9042

עיר ימים, נתניה

תיק מס': 22742

ועדה מקומית נתניה

אישור תוכנית מס' נת/מק/01/20/16/23

הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית

בשנת מס' 2015.10.21

מהנדס הועדה יו"ר הועדה

אוקטובר 2013

תאריך: 02.10.2013

תיק מס': 22742/2013

לכבוד

בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ



לכבוד

ציון בריגה ובניו בע"מ

ג.א.ג.

הנדון: **תכנית מס' 408-0161091**

חלקה 14 בגוש 9042

עיר ימים, נתניה

נתבקשנו על ידכם להכין טבלת הקצאה שתהווה חלק מתכנית מוצעת 408-0161091, המתוכננת על המתחם שבנדון, אשר בין מטרתיה איחוד וחלוקה מחדש, שלא בהסכמה, של חלקה 14, כפי שיפורט להלן.



1. **מועד הקובע לשומה:**

המועד הקובע הינו יום עריכת חוות הדעת.

2. **מועד הביקור בנכס:**

הביקור בנכס נערך ע"י הח"מ ביום 1.10.13.





3. פרטי המקרקעין:

גוש : 9042

חלקה : 14

שטח רשום : 14,887 מ"ר

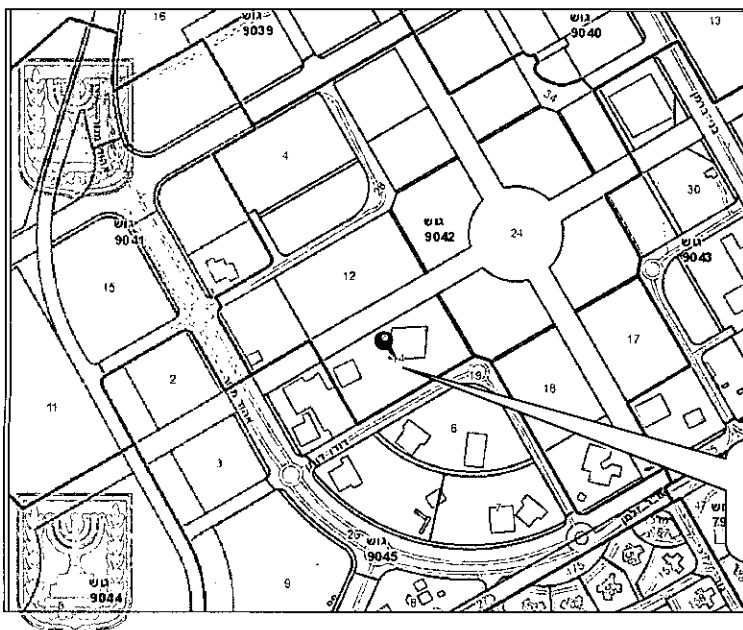
כתובת : רח' דדו דותן, שכונת עיר ימים, נתניה.

זכויות : בחכירה ממנהל מקרקעי ישראל



4. תאור המתחם:

החלקה נשוא השומה, בשטח 14,887 מ"ר, מהווה מגרש בנין בתחום שכונת עיר ימים בחלק הדרומי מערבי של נתניה. התכנית משתרעת לאורך חוף הים, בסמוך מצפון לשכונת רמת פולג מדרום לשמורת האירוסים וממערב לשד' בן-גוריון. השכונה מאופיינת במגדלי מגורים יוקרתיים, מהם נשקף נוף מרהיב לים.



המגרש נשוא השומה, בחלק המערבי של תחום התכנית, בעל חזית דרומית לרח' דדו דותן. על החלקה שלושה בנייני מגורים מאוכלסים.

מיקום הנכס על רקע מפת הסביבה

5. **פרטי רישום חכיויות:**

בהתאם לפלט מידע מפנקס הרישום, שהופק באמצעות האינטרנט ביום 29.9.13, רשומה החלקה בשטח 14,887 מ"ר, בבעלות מדינת ישראל, בשלמות.



ביום 30.8.10 נרשמה חכירה בחלקה, המסתיימת ביום 6.2.2055, כמפורט להלן:

ציון בריגה ובניו עיר ימים בע"מ 741/2500
 בוני התיכון הנדסה אורחית ותשתיות בע"מ 1759/2500

על זכויות הבעלים והחוכרים בנכס רשומות, בין היתר: הערות על יעוד מקרקעין לפי סעיף 27 לטובת עיריית נתניה, הערות אזהרה לפי סעיף 126 לטובת רוכשי דירות בחלקה, הערות אזהרה לטובת בנקים שונים, על זכויותיהם של רוכשי הדירות.



6. **תכנון קיים:**

בהתאם לתכניות נת' 20/401/א', נת' 20/401/א'7 ונת' 20/401/א'1, מסווגת החלקה (מגרש 28 בתכנית נת' 20/401/א'1) ביעוד מגורים ב', עם זכויות בניה כדלקמן:

שטח המגרש ¹	:	14,885 מ"ר
מס' יח"ד	:	164
שטח עיקרי	:	20,500 מ"ר למגורים + 200 מ"ר X 3 בניינים לפנאי
שטח שירות עילי	:	10,660 מ"ר
מס' בניינים	:	3
מס' קומות	:	כמפורט בנספח הבינוי (18 ק' בניין מזרחי, 15 קומות בניינים מערבי ומרכזי)



¹ שטח המגרש עפ"י התכנית 14,885 מ"ר, נרשם כחלקה חדשה בשטח 14,887 מ"ר.

7. התכנית המוצעת:

על החלקה בשלבי הכנה תכנית מוצעת מס' 408-0161091, אשר בין מטרותיה איחוד וחלוקה מחדש, שלא בהסכמה, של חלקה 14, לשני מגרשים המסומנים 7,8 בתכנית.

להלן פירוט הזכויות בכל אחד מן המגרשים:

מס' מגרש	שטח במ"ר	יעוד	שטח עיקרי	שטח שירות	מס' יח"ד	מס' קומות
7	10,467	מגורים ג'	14,400 ²	37,020	114 ⁴	20
8	4,420	מגורים ג'	6,700	3,640	52	19

8. הקצאת המגרשים:

נתבקשתי לחלק את חלקה 14 לשני מגרשים, בהתאם לזכויות בעלי זכות החכירה בה: ציון בריגה ובניו עיר ימים בע"מ (להלן: "ציון בריגה") ובוני התיכון הנדסה ותשתיות בע"מ (להלן: "בוני התיכון").

בטבלת ההקצאה הובאו בחשבון שטחי הבניה העיקריים בכל אחד מהמגרשים. בוצעה אבחנה בין מגרש קדמי (מקדם מיקום 1) למגרש עורפי (מקדם מיקום 0.9).

תשלומי איזון	מצב מוצע						מצב קיים				
	חלק יחסי	משוקלל	מקדם מיקום	שטח עיקרי	שטח מגרש	מס' מגרש	חלק יחסי	החוכר	הבעלים	שטח חלקה	מס' חלקה
אין	0.295	6,030.0	0.9	6,700	4420	8	0.296	ציון בריגה	רמ"י	14,887	14
תשלומי איזון	0.705	14,400.0	1	14,400	10467	7	0.704	בוני התיכון	רמ"י	14,887	14
	1.000	20,430.0		21,100	14,887		1.000			14,887	סה"כ

² בכל בניין 7,200 מ"ר.
³ בכל בניין 3,510 מ"ר.
⁴ בכל בניין 57 יח"ד.

מישל אלבז (ספיר) B.A. משפטים ושמאי מקרקעין
דליה אביב (אביזמיל) M.A. ושמאית מקרקעין
אילת לוז בן-דב M.B.A. ושמאית מקרקעין
שירה (מזל) רובין B.A. ושמאית מקרקעין

9. הצהרה:

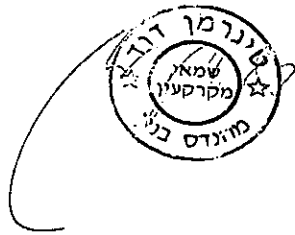
חוות דעת זו נעשתה למטרת הקצאה (להלן: "מטרת השומה"), עבור ציון בריגה ובניו בע"מ ובוני התיכון הנדסה אורחית ותשתיות בע"מ, בעלי הזכויות בנכס (להלן: "מזמין השומה"). אחריותו של הח"מ מוגבלת למזמין השומה ולמטרת השומה בלבד. שימוש שלא בהתאם לאמור לעיל ייעשה לאחר קבלת אישור מראש ובכתב מאת הח"מ בלבד.



הנני מצהיר בזאת כי אין לי כל חלק או ענין פרטי בנכס הנדון, וכי הערכה זו נעשתה לפי מיטב הבנתי, ידיעותי המקצועיות וניסיוני.

הדו"ח הוכן על פי תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו - 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

ולראיה באתי על החתום



דוד טיגרמן - מהנדס
שמאי מקרקעין

