



רעננה 07.05.17
דו"ח 1842.1

**טבלאות הקצאה ואיזון – נספח לתוכנית 408-0499103
נת/מק/7/553/ג' מתחם מכבי הישן - נווה אביבים, נתניה**

1. רקע כללי



טבלת הקצאה ואיזון זו נערכה למגרשים הכלולות בתחום תכנית מס' 408-0499103.

התוכנית חלה על חלק מתחום תוכנית נת/7/553/א' הכולל את מגרשים מס' 102-105, 206-207. המגרשים טרם נרשמו כחלקות, המגרשים בשטח כולל של 15.981 דונם המהווים כיום חלק מחלקות 201, 270, 635, בגוש 8267.

עיינתי במסמכים הבאים:

- מסמכי תוכנית בניין עיר 408-0499103, (מועד הפקה 01/03/17);
- נסחי רישום מקרקעין, שהופקו באמצעות האינטרנט, מיום 07.02.17;



2. המועד הקובע

המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאה והאיזון הינו 12.02.17;

3. מועד הביקור בנכס וזהות המבקר

ביקור בנכס נערך ביום 12.02.17 ע"י החתום מטה.

4. פרטי הנכס



8267	:	גוש
201	:	חלקה (בחלק)
17,733 מ"ר	:	שטח רשום
15,391 מ"ר	:	שטח בתוכנית
3,596 מ"ר	:	מיקום
182 מ"ר	:	ועדת תכנון
81 מ"ר	:	
15,981 מ"ר	:	
635	:	
270	:	
201	:	

מתחם אצטידון מכבי לשעבר, הרחובות החשמונאים וזנגביל, נתניה
מקומית – נתניה, מחוזית – מרכז;



עמוד 1 מתוך 10

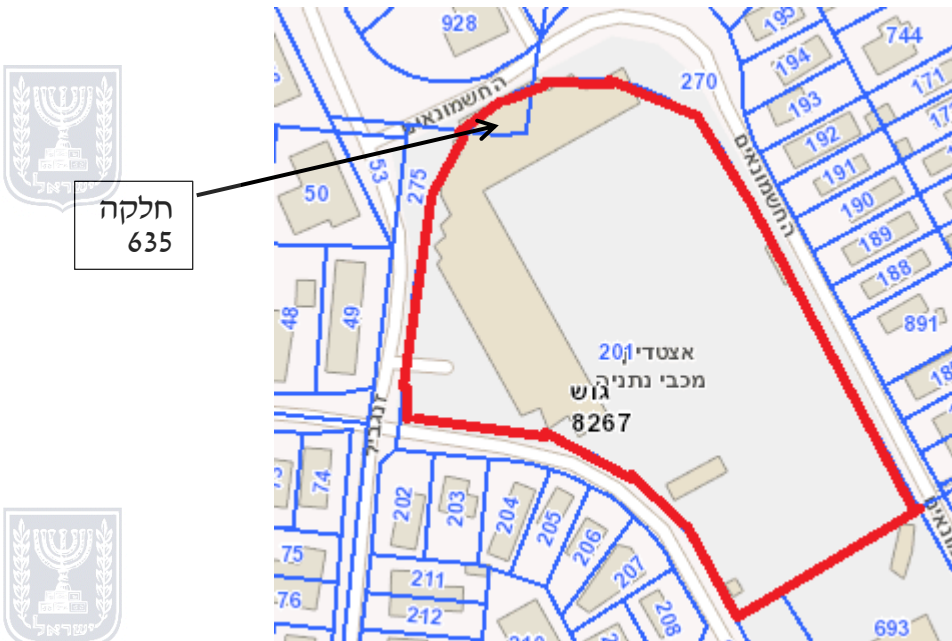


5. תאור המקרקעין ואזור התוכנית

התכנית מצויה בתחום חלק מחלקות 201, 270, 642 בגוש 8267 שבעיר נתניה.

המתחם תחום בין הרחובות החשמונאים וזנגביל ומהווה את אצטדיון הכדורגל הישן של מכבי (אצטדיון הקופסא). המתחם בעל צורה אי רגולרית דמויית אליפסה.

תשריט החלקות מאתר GOVMAP עם סימון (לא מדוייק) של תחום התוכנית



ביולי 2014 נתקבל היתר להריסת האצטדיון. וביולי 2015 נתקבל היתר לבניית 2 בניינים במגרשים 104 ו-105 (מהווה את שלב א' בפרוייקט).

נכון למועד הביקור אצטדיון הכדורגל נהרס, הושלם עבודות השלד של 2 המבנים הראשונים ובביצוע עבודות גמר.



6. מצב תכנוני

6.1 תוכניות בנין עיר תקפות

להלן תוכניות בניין עיר, על פי סדרן הכרונולוגי, החלות על הנכס נשוא חוות דעתי:

תוכנית	י.פ.	תאריך	מהות
נת/7/400	2844	26/08/82	תוכנית מתאר של נתניה. הקרקע מהווה חלק ממתחם מ1.
נת/7/553	4596	11/12/97	שינוי משצ"פ, שב"צ, חניה ודרכים למגורים ג', שצ"פ, שב"צ ודרכים במגורים התוכנית מתירה בשלושה מגרשים הקמת 3 מבני מגורים בני 66 יח"ד כ"א, סה"כ 198 יח"ד.
נת/7/553 א'	5865	11/11/08	התוכנית מגדירה 4 מגרשים מגורים (105-102) ומתירה בכל מגרש 70 יח"ד, סה"כ 280 יח"ד.

6.2 היתרי בנייה

נתקבלו היתרי הבנייה הבאים:

מס' היתר	תאריך	מהות
1900178	01.07.14	הריסת אצטדיון הקופסא הישן, והגדרות המקיפות אותו. הכל בהתאם לתוכנית.
2015170	07.06.15	הקמת 2 בנייני מגורים משותפים בני 20 קומות ע"ג קרקע כפולה חלקית + 2 ק.מרתף + 2 צוברי גז – 89 יח"ד בכל בנין – סה"כ 178 יח"ד המכיל: שטחי חניה במרתף 7725.53 מ"ר; תקנים ומערכות טכניות 893.60 מ"ר; שטחי איחסון 903.62 מ"ר; מגורים בשטח 14577.70 מ"ר; שטחי פנאי 181.47 מ"ר; מרפסות ללא קירוי כשטח עיקרי 501.26 מ"ר; הול כניסה וח.מדרגות 4502.16 מ"ר; מעליות; ממ"דים 2183.58 מ"ר; גזוזטראות 2136.68 מ"ר; גג מרוצף 397.82 מ"ר; אנטנה, מערכת סולרית, גדרות, פרגולות ופתוח; הכל בהתאם לתוכנית.
2017021	19.02.17	הקמת בנין מגורים חדש בן 20 קומות על גבי קומת קרקע כפולה חלקית, סה"כ 86 יח"ד, 2 קומות מרתף חניה (שלב ב'), 2 צוברי גז, בנוסף לשני בנייני מגורים ו1 קומות מרתפים (שלב א') קיימים בהיתר מס' 2015170.



6.3. התכנית 408-0499103 נשוא טבלת ההקצאה והאיזון

מטרות התוכנית :

התכנית באה להתאים את תכנית נת/7/553/א' לרוח התקופה ולצו השעה באמצעות שינוי תמהיל הדירות והוספת דירות קטנות ללא תוספת שטחים עיקריים, כמענה לביקושים העכשוויים במרכזי הערים לדירות ברות השגה. התכנית מוסיפה קומת מגורים ללא שינוי הגובה האבסולוטי של המבנה וללא שינוי השטח העיקרי. בנוסף, התוכנית מחזקת את הקשר בין השצ"פ המרכזי לרחובות הסובבים ומשפרת את פתרון התנועה והחניה בפרויקט



עיקרי הוראות התוכנית:

1. ביטול תכנית נת/מק/7/5553/ב (408-0206219).
2. איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים עפ"י סעיף 62א(א) (1) לחוק.
3. תוספת קומה מ- 2 קומות מרתף + 19 קומות ע"ע ל- 2 קומות מרתף + 20 קומות מגורים מעל קומת כניסה גבוהה + קומה טכנית עפ"י סעיף 62א(א) (4) לחוק.
4. תוספת יח"ד מ- 280 יח"ד ל- 350 יח"ד עפ"י סעיף 62א(א) (8) לחוק.
5. הרחבת תוואי הדרך עפ"י סעיף 62א(א) (2) לחוק.
6. הגדלת שטחי ציבור (שצ"פ) ע"ח שטחי המגורים עפ"י סעיף 62א(א) (3) לחוק.
7. שינוי לבינוי עפ"י סעיף 62א(א) (5) לחוק.
8. שינוי קווי בנין עפ"י סעיף 62א(א) (4) לחוק.
9. ניווד שטחי שירות מתת-קרקע לעל קרקע עפ"י סעיף 62א(א) (9) לחוק.
10. ניווד שטחים עיקריים לשטחי שירות עפ"י סעיף 62א(א) (9) לחוק.
11. ביטול וקביעת זיקות הנאה עפ"י סעיף 62א(א) (19) לחוק..



BOAZ HALPERIN

Financial adviser & Real estate appraiser

בועז הלפרין

ייעוץ כלכלי ושמאות מקרקעין



טבלת זכויות והוראות בניה :

קומות מתחת לכניסה הקובעת	קומות מעל לכניסה הקובעת	גובה מבנה מעל כניסה	מס' יח"ד	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	שימוש	יעוד
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
2	(2) 20	120	86	3,643		3,460	(1) 8,750	1,508	2102	מגורים ד'	מגורים ד'
2	(1) 20	120	86	3,643		3,300	(1) 8,120	1,574	2103	מגורים ד'	מגורים ד'
2	(2) 20	120	89	3,643		3,300	(1) 7,800	1,375	2104	מגורים ד'	מגורים ד'
2	(2) 20	120	89	3,643		3,300	(1) 7,800	1,460	2105	מגורים ד'	מגורים ד'
2				5,300				8,712	2601	שצ"פ	שצ"פ
								514	2602	שצ"פ	שצ"פ



[1] כולל 150 מ"ר לכל בנין לרווחת הדיירים.

[2] 2 קומות מרתף + 20 קומות מגורים מעל קומת כניסה גבוהה + קומה טכנית.



עמוד 5 מתוך 10



תשריט מצב מוצע (ללא קנ"מ)



עמוד 6 מתוך 10



7. המצב המשפטי

7.1. נסחי רישום מקרקעין מיום 07.02.17

להלן עיקרי הפרטים, בהתאם לנסחי רישום מקרקעין שהופקו באמצעות האינטרנט מיום 07.02.17:

חלקה 201 בגוש 8267:



שטח רשום: 17,733 מ"ר;
 בעלויות: נוה-גד בנין ופתוח בע"מ - 5539/17773 חלקים;
 רביעיית הקופסא בע"מ - 2374/17773 חלקים;
 עיריית נתניה - 9820/17773 חלקים;
 משכנתא: מדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ על הבעלות של: נוה גד בנין ופתוח בע"מ ורביעיית הקופסא בע"מ
 הערות: הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27 לטובת עיריית נתניה.

הערה שלי (ב.ה.):

הבעלות של נוה-גד בנין ופתוח בע"מ ורביעיית הקופסא בע"מ משקפת את הזכויות במגרשים 103-105 בשלמות ו-102 בחלק (למעט חלק קטן מהמגרש המצוי בתחום חלקה 635).



חלקה 270 בגוש 8267:

שטח רשום: 3,596 מ"ר;
 בעלויות: עיריית נתניה - בשלמות;

חלקה 635 בגוש 8267:



שטח רשום: 182 מ"ר;
 בעלויות: רביעיית הקופסא בע"מ - 22/182 חלקים;
 נוה-גד בנין ופתוח בע"מ - 51/182 חלקים;
 עיריית נתניה - 109/182 חלקים;
 משכנתא: מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום, לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ על הבעלות של: נוה גד בנין ופתוח בע"מ ו- רביעיית הקופסא בע"מ

הערה שלי (ב.ה.):

הבעלות של נוה-גד בנין ופתוח בע"מ ורביעיית הקופסא בע"מ משקפת את הזכויות במגרש ו-102 בחלק המצוי בתחום החלקה.





7.2. הסכם מכר מיום 11.08.13

- הצדדים : המוכרת - עיריית נתניה.
- הקונים - נוה-גד בנין ופתוח בע"מ (70%).
- רביעיית הקופסא בע"מ (30%).
- הממכר : 1. הזכויות במגרשים 102-105 בתב"ע נת/7/553.
- 2. זכות חכירה ל- 999 שנה בחניות שמתחת לשצ"פ, למעט באזור החלחול.



7.3. טבלאות הקצאות קודמת

תוכנית נת/7/553' המהווה חלק מצב הקודם כוללת לוח הקצאות. רישום המגרשים כחלקות לא בוצע. בהתאם ללוח ההקצאות (המצ"ב כנספח) למינהל מקרקעי ישראל הוקצה 514 מ"ר ממגרש מס' 206 שהינו ביעוד שצ"פ.

8. עקרונות גורמים ושיקולים

להלן העקרונות הגורמים והשיקולים שהובאו בחשבון בהערכת שווים של המקרקעין במצב נכנס ובמצב יוצא :



- הבאתי בחשבון כי הזכויות במגרשי המגורים הסחירים הינם בבעלות של החברות נוה-גד בנין ופתוח בע"מ (70%) ורביעיית הקופסא בע"מ (30%). כך שאין חשיבות לשווי.
- מגרש 206 במצב הנכנס הוצקה במסגרת תוכנית נת/7/553' כדלקמן : עיריית נתניה 6,151 מ"ר למינהל מקרקעי ישראל 514 מ"ר. מגרש 206 הינו ביעוד שצ"פ וחולק בין הבעלים (עיריית נתניה ורשות מקרקעין ישראל (רשות הפיתוח)).
- ההקצאה למינהל מקרקעי ישראל במגרש 206 בוצע בגין זכויות בחלקת מקור 693, שנכללה בתוכנית נת/7/553' ואינה כלולה בתחום התוכנית הנוכחית. עפ"י נסח רישום מקרקעין של ח' 693 הזכויות רשומות על שם רשות הפתוח ועיריית נתניה.

9. ערכי השווי בתחום התכנית

לאור העקרונות לעיל לא הובא בחשבון ערכי שווי.



10. הצהרות

הנני מצהיר כי אין לי עניין אישי במקרקעין נשוא טבלת הקצאה, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה.



07.05.17
תאריך

753
מספר רשיון

בועז הלפרין
שם שמאי המקרקעין



עמוד 8 מתוך 10



BOAZ HALPERIN

Financial adviser & Real estate appraiser

בועז הלפרין

ייעוץ כלכלי ושמאות מקרקעין

מצב יוצא										מצב נכנס						נתוני קרקע						
מס' תשלומי איזון	שוי יחסי ב- %	מספר יח"ד	ייעוד המגרש המוקצה	חלקים		שטח המגרש במ"ר	שם חוכר רשום	שם בעלים הרשום	מס' חלקה ארעי/סופי	מס' תא שטח לפי התכנית	שוי יחסי ב- %	ייעוד נוכחי	חלק בבעלות או בחכירה		מס' זהות או מס' תאגיד של החוכר	שעבודים או זכויות אחרות בחלקה	שם הבעלים הרשום	שטח המגרש הכלול בחלוקה החדשה (במ"ר)	שטח מגרש/ חלקה ארעית	מגרש (*)	גוש	מס' סידורי
				1	2								1	2								
אין תשלומי איזון	70.0%	89	מגורים ד'	70	100	1,508	נוה-גד בנין ופתוח בע"מ		2102	70.0%	אזור מגורים	5,590	7,986	520028671	מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ	נוה-גד בנין ופתוח בע"מ (**)	2,461	2,461	102	8267	1	
		89	מגורים ד'			1,574			2103								1,960	1,960	103	8267	2	
		86	מגורים ד'			1,375			2104								1,729	1,729	104	8267	3	
		86	מגורים ד'			1,460			2105								1,836	1,836	105	8267	4	
	30.0%	89	מגורים ד'	30	100	1,508	רביעיית הקופסא בע"מ		2102	30.0%	רב קומות	2,396	7,986	514936475	מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ	רביעיית הקופסא בע"מ (***)	2,461	2,461	102	8267	5	
		89	מגורים ד'			1,574			2103								1,960	1,960	103	8267	6	
		86	מגורים ד'			1,375			2104								1,729	1,729	104	8267	7	
		86	מגורים ד'			1,460			2105								1,836	1,836	105	8267	8	
	100.0%		350			5,917				100.0%							7,986					סיכום ביניים
				שצ"פ	1	1	514	רשות הפיתוח		2602		שצ"פ	514	6,665		רשות הפתוח (****)	6,551	6,551	206	8267	9	
				שצ"פ	1	1	8,712	נוה-גד בנין ופתוח בע"מ ורביעיית הקופסא בע"מ בגין זכויות הבנייה התת קרקעיות	עיריית נתניה	2601		שצ"פ	6,151	6,665		עיריית נתניה (****)	6,551	6,551	206	8267	10	
				דרך	1	1	838		עיריית נתניה	2701		שצ"פ	1	1		עיריית נתניה	1,444	1,444	207	8267	11	
						15,981											15,981				סה"כ כללי	

(*) עפ"י תוכנית נת/7/553

(**) משקף את הזכויות בחלקה 201 - 5539/17773 חלקים ובחלקה 635 - 51/182 חלקים.

(***) משקף את הזכויות בחלקה 201 - 2374/17773 חלקים ובחלקה 635 - 22/182 חלקים.

(****) לפי החלקים בלוח הקצאות בתוכנית נת/7/553



07.05.17

תאריך

עמוד 9 מתוך 10

753

מספר רשיון



חתימת שמאי

בועז הלפרין

שם שמאי המקרקעין

נספח לוח הקצאות מתוכנית נת/7/553 א':

מצב מוצע בדונם				מצב קיים בדונם				
מגורים	דרך	שצ"פ	שב"צ	מגורים	דרך	שצ"פ	שב"צ	
סה"כ				סה"כ				
מגרש בשטח				מגרש בשטח				
(102) 2.461				(1) 2.418				עיריית נתניה
(103) 1.960				(2) 2.116				
(104) 1.729				(3) 1.918				
(105) 1.836								
3.330			(8) 3.330	3.586			(8) 3.586	
		(206) 6.151				(9) 8.595		
7.970		(207) 1.416		9.580		(10) 0.671		
		(209) 0.403				(16) 0.314		
	(310) 5.476				(17) בחלק 0.793			
	(311) 2.832			2.906	(18) 0.911			
8.308					(19) בחלק 1.014			
					(20) 0.188			
				0.006		(12) בחלק 0.006		אחרים
0.514	(206) 0.514			1.364		(11) 0.561		מינהל מקרקעי ישראל
						(12) בחלק 0.803		
				4.214	(17) בחלק 2.371			
					(19) בחלק 1.843			
28.108				28.108				סה"כ כללי