

405003 (2)



חברי לשכת שמאי  
המקרקעין בישראל

**משרד הפנים**  
מחוז מרכז  
2-09-2003  
**נתקבל**  
תיק מס':

5384.02 א

8/7/03

1-  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
הועדה המקומית/משנה לתכנון ולבניה נתניה  
אושר  
מיום 27.10.03  
יו"ר הועדה

מרחב תכנון מקומי נתניה

תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת  
מחוז מרכז/הפנים  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
**אישור תכנית מס' 554/2**  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 1.6.03 לאשר את התכנית  
יו"ר הועדה המחוזית

**לוחות איזון והקצאה - נספח מס' 3**

**1. פרטי המקרקעין**

**1.1 מתחם איחוד וחלוקה צפונית:-**

7940		גוש
115+22	21	חלקות
10937 מ"ר + 2292 מ"ר	33,003 מ"ר	שטח בתחום איחוד וחלוקה
ראה פרק 3.		זכויות במקרקעין

**1.2 מתחם איחוד וחלוקה דרומית:-**

7945		7940		גוש
15	14	122	121 - 116	חלקות
קק"ל	קק"ל	עירית נתניה	קק"ל	זכויות במקרקעין
31,313 מ"ר				שטח קק"ל
3,211 מ"ר				שטח ע. נתניה



חבר לשכת שמאי  
המקרקעין בישראל

- 2 -

## 2. תאור החלקות ומיקומן.

נושא חוות הדעת הינה חטיבת קרקע הממוקמת באגפו הצפוני של אזור התעשייה החדש, ממערב לרחוב הגביש, ממזרח לכביש מס' 2, ומצפון לגשר שמעל כביש מס' 2 המחבר את אזור התעשייה לעיר המערבית. האזור בכללותו כולל מבני תעשייה בני 3-4 קומות - חדשים ומגרשים ריקים.

השטח שבתחום המסומן לאיחוד וחלוקה מחולק למתחם צפוני ודרומי.

המתחם הצפוני - כולל את -

חלקה 21 גובלת ממזרח לכל אורכה בכביש מס' 2 (חיפה תל אביב). השטח בתחום האיחוד

והחלוקה כולל חטיבת קרקע טרפזית ואליה מצורפת רצועת קרקע צרה מדרום לחלקה 22.

חלקה 22 גובלת בחלקה 21 ממערב.

חלקה 115 גובלת בחלקה 22 מדרום.

המתחם הדרומי מהווה חטיבת קרקע רגולרית מזרחית לכביש מס' 2.



חבר לשכת שמאי  
המקרקעין בישראל

- 3 -

### 3. הזכויות במקרקעין.

- 3.1 בהתאם לנסח מקרקעין מיום 1/7/01 רשומה חלקה 21 בגוש 7940 כדלקמן:-
- |                       |   |                       |
|-----------------------|---|-----------------------|
| 1 / 2                 | - | חנינא את ניב בע"מ     |
| $1/4 = 3/40 + 7 / 40$ | - | בניני רן פדרמן בע"מ   |
| 8 / 40                | - | סומת מבנים ופתוח בע"מ |
| 2 / 40                | - | נטפר ושות. בע"מ       |
- על החלקה רשומות הערות המשכנתאות.
- 3.2 בהתאם לנסח מקרקעין מיום 1/7/01 רשומה חלקה 22 בגוש 7940 כדלקמן:-
- |               |   |                  |
|---------------|---|------------------|
| 28660 / 66312 | - | קרן קיימת לישראל |
| 37652 / 66321 | - | מדינת ישראל      |
- על החלקה רשומות הערות.
- 3.3 בהתאם לנסח מקרקעין מיום 27/5/2002 רשומה חלקה 115 בגוש 7940 ע"ש קרן קיימת לישראל בשלמות. על החלקה רשומות הערות.
- 3.4 בהתאם לנסחי מקרקעין מ 27/5/2002 רשומות חלקות 116-121 וחלקות 15 ו-14 בגוש 7940, - ע"ש קק"ל, בשלמות.
- בחלקות 118 ו-119 רשומות חכירות עד 2005.
- בחלקה 119 רשומה משכנתא על חלקי החוכרים.
- בחלקה 15 רשומה הערה.
- 3.5 בהתאם לנסח מקרקעין מיום 27/5/2002 רשומה חלקה 122 בגוש 7940 ע"ש עיריית נתניה בשלמות.



חברי לשכת שמאי  
המקרקעין בישראל

- 4 -

## 5. המצב התכנוני:-

### 5.1 המצב הקודם:-

5.1.1 תכנית נת/412'א' (אשר דבר אישורה פורסם בי.פ. מיום 13/9/62) מיעדת השטח הכלול בתחומה כשטח חקלאי.

5.1.2 תכנית נת/10/412' (דבר אישורה פורסם בי.פ. מיום 6/17/73) מיעדת מגרשים 19-14 (היום - חלקות 121-116 בגוש 7940 וחלק חלקה 14 בגוש 7945) כשטח חקלאי, וקובעת דרך חדשה (חלקה 122 בגוש 7940 וחקה 15 בגוש 7945).

5.1.3 תכנית נת/554' (דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. מיום 20/7/81) מיעדת רצועה מחלקה 21 כשטח לתעשיה א'. רצועת קרקע זו מהווה חלק ממגרש מס 12.

זכויות הבניה באזור תעשיה א' - 40% בקומה, 3 קומות או עד 12 מ' גובה ומרתף חניה.

היעודים - מחסנים, מוסכים, תחנות דלק, שרותים מסחריים הקשורים לתעשיה, מסעדות.

5.1.4 תכנית נת/7/400' (אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 2844 מיום 26/8/82) מסומן שטח חלקות 22 ו-115 ורצועת הקרקע בין חלקות אלה (חלק מחלקה 21) כשטח לתעשיה. כל חטיבת הקרקע ממערב לשטח זה מסווג כשטח חקלאי.

### 5.2 המצב החדש:-

התכנית החדשה - נת/554ב - מהווה תכנית איחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת בעלים ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

התכנית כוללת 2 מתחמי איחוד וחלוקה נפרדים, בשטחים כמפורט בטבלאות האיזון. השטח הכלול במתחמים אלה מיועד לאזור תעסוקה ב' וצרכי צבור למיניהם.

התכליות באזור תעסוקה ב' :-

בקומת הקרקע והגלריה מסחר לסוגיו בשטח שלא יעלה על 40% משטח המגרש, בשאר הקומות - משרדים, תעסוקה, תעשיה עתירת ידע, מעבדות, מרפאות, אחסנה, תעשיה.



חברי לשכת שמאי  
המקרקעין בישראל

- 5 -

תותר בניית מרתפי חניה בקו בנין 0 למעט לחזית לכביש מס' 2, ובתנאי של 20% שטח חלחול. בכל המגרשים לאורך דרך השרות תינתן אפשרות מעבר, תשתיות וניקוז.

בתכנית נקבעו הוראות ותנאים למתן היתרי בניה ביניהם - הבטחת עיצוב תואם במגרשים 1001 ו 1002, השלמת תכנית פתרון ביוב והבטחת בצוע, אשור תכניות הסדרי תנועה, פתרונות אקוסטיים, עמידה בתנאי איכה"ס וכד'.

טבלת זכויות הבניה:-

קומות	תכסית	זכויות בניה ב%			מגרש
		שרות ת"ק(2)	שרות ע"ק	עיקרי	
15	50%	160%	30%	150%	1002 (1)
21	50%	160%	30%	150%	1003 (1)
4	50%	160%	30%	150%	1005

(1) מגובה 6 מ' ומעלה, מעל ה- 0.00, שטח מקסימלי של קומה יהיה עד 1200 מ"ר.

(2) 2 קומות מרתף לחניה בתכסית מירבית של 80%.



חבר לשכת שמאי  
המקרקעין בישראל

- 6 -

## 6. עקרונות איחוד וחלוקה חדשה

6.1 מטרת תכנית המוצעת נת/554 ב - לשנות יעוד השטח הכלוא בין אזור התעשייה ברכת

חנון לבין כביש מס' 2 משטח חקלאי לשטח המיועד לתעשייה, מלאכה, מסחר ומשרדים,  
תוך הסדרת מערכת התנועה לאזור הגובל מצפון.

הוראות הבניה - 150% שטח עיקרי, 30% שטחי שרות על קרקעיים וסה"כ 180% מעל  
הקרקע + 2 מרתפי חניה בתכסית 80%.

תכסית מירבית - 50%.

## 6.2 המצב התכנוני "הקודם" במתחם הצפוני הינו -

לחלקי חלקות 22, 115 ורצועת הקרקע שביניהם מתוך חלקה 21 הנכללים בתחום  
האיחוד והחלוקה - הינו ע"פ נת/554 - תעשייה.

השטח מהווה את מגרש 12 על פי התכנית, אשר על פי מדידת מודד הינו בשטח  
14,416 מ"ר.

הוראות הבניה - הן על פי תכנית נת/554 - 40% בקומה, 3 קומות + מרתף חניה.

היעודים באזור תעשייה א' - מחסנים, מוסכים, תחנות דלק, שרותים מסחריים הקשורים  
לתעשייה, מסעדות.

ממושג הזכויות (ע"י בניה) במגרש זה, למרות שלא צוין במפורש, חייב הליך של אחוד  
וחלוקה. (המגרש כולל שטחים פרטיים ושטחי קק"ל).

חלקה 21 למעט הרצועה אינה נכללת בתחום תכנית זו. חלקה זו על פי תבנית המתאר  
נת/7400 מסווגת כשטח חקלאי.

## 6.3 המצב התכנוני "הקודם" במתחם הדרומי הינו -

על פי תכנית נת/10412 חלקה 122 בגוש 7940 וחלקה 15 בגוש 7945 מסווגות

כדרך, יתר השטחים הרלבנטיים מסווגים כשטח חקלאי.



חברי לשכת שמאי  
המקרקעין בישראל

6.4 טבלאות האזון לאיחוד וחלוקה חדשה נערכו על פי הוראות חוק התכנון והבניה - סימן ז  
- סעיף 122 :-

- כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב ככל האפשר למקום המגרש המקורי.
- שווי מגרש מוקצה ביחס לשווי סך כל המגרשים החדשים הינו כשווי המגרש המקורי ביחס לסך כל המגרשים הקודמים.
- לא היתה אפשרות לשמור על היחסיות - ישולמו תשלומי איזון.

6.5 אמדן השווי הנכנס נערך על רקע השטחים המשוחזרים של החלקות, יעודי השטחים, הצורך באיחוד וחלוקה לפני בניה בשטח התעשייה, ורמת מחירי המקרקעין הרלבנטיים. אמדן השווי במצב החדש נערך על רקע שטחי המגרשים החדשים. האיזון נשמר ואין תשלומי איזון.

רצ"ב טבלאות האזון.

ובאתי על החתום

דורית פריאל  
אדריכלית ושמאית מקרקעין.



554  
 טבלת איון והקצאות מת/5445  
 חלק צפון

מזב חדר											מזב קודם										
ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	
ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	
0.0000	0.4922	\$3,683,301	\$3,683,301	14156	1005	1002	14156	1005	0.5	הניחה את נגב בע"מ	0.4922	\$1,752,310	\$50	31824	21891	21	7940	0.5	הניחה את נגב בע"מ	קק"ל ומ"ר	
0.0000	0.5078	\$3,799,808	\$3,799,808	14156	1005	1002	14156	1005	0.25	בניני רן מדרמן בע"מ	0.5078	\$1,807,743	\$137	13229	9933	21	7940	0.25	בניני רן מדרמן בע"מ	קק"ל ומ"ר	
0.0000	1.0000	\$7,483,109	\$7,483,109	28158	3002	3002	28158	3002	0.2	סומת מבנים ומתחם	1.0000	\$3,560,053	\$137	46232	1179	115		0.2	סומת מבנים ומתחם	קק"ל ומ"ר	
				9932	3008				0.05	ג.ספר ושוח, בע"מ								0.05	ג.ספר ושוח, בע"מ	קק"ל ומ"ר	
				9932	3008															קק"ל ומ"ר	





574  
 נמ/ת 544/ב - חלק דרומי

שני בשני נחסי	מצב חדש				מצב קודם									
	שני נחסי	שטח	מגוש	בעלים	שני נחסי	שטח משוחזר	ביעור	שטח	חלקה	גוש	חלקים	חובלים ושומים	בעלים	
	18987		1003	קק"ל (נ)	0.14975	4879	תקלאה דרד	3069	116	7940	בשלמות		קק"ל	
					0.17351	5653	תקלאה דרד	3428	117		בשלמות		קק"ל	
					0.16867	5495	תקלאה דרד	1943	118		בשלמות	תאט אילנה	קק"ל	
					0.16696	5439	תקלאה דרד	3196	119		1/2	מכלוף גר יעקב אל	קק"ל	
					0.15979	5206	תקלאה דרד	1976	120		בשלמות		קק"ל	
					0.15934	5191	תקלאה דרד	3344	121		בשלמות		קק"ל	
					0.02198	716	תקלאה דרד	2827	121		בשלמות		קק"ל	
0.0000	1.0000			סת"כ	1.00000	32580		716	14	7945	בשלמות		סת"כ	
	שצ"ט	435	2004	עגריית נתניה			דרד	3211	122	7940	בשלמות		עגריית נתניה	
	דרד	3510	3003	עגריית נתניה			דרד	300	15	7945	בשלמות		קק"ל	
	דרד	139	3004	עגריית נתניה										
	דרד	13386	3009	עגריית נתניה										
	דרד	241	3011	עגריית נתניה										

(נ) - ממד שטח זה יוקצה לחוכרים שטח על פי נהדלי ממ"י

