

GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER
NATALIE HOCHTEIL - LIC. REALESTATE VALUER
Adva Gan Stav - LIC. REALESTATE VALUER

גדי דגני - B.Sc. ושמאי מקרקעין
נתלי הוכטייל – שמאית מקרקעין
אדוה גן סתיו – שמאית מקרקעין

בס"ד

-1-

כ"ה סיוון תשע"ח
10 יוני 2018



**נספח לטבלת איחוד חלוקה ואיזון
ללא הסכמת בעלים
תכנית 408-0340562
מתחם הבונה
נתניה**

GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER
NATALIE HOCHTEIL - LIC. REAL ESTATE VALUER
Adva Gan Stav - LIC. REAL ESTATE VALUER

גדי דגני - B.Sc. ושמאי מקרקעין
נתלי הוכטייל – שמאית מקרקעין
אדוה גן סתיו – שמאית מקרקעין

בס"ד

-2-

1. רקע כללי

טבלת ההקצאה והאיזון ללא הסכמת בעלים המהווה נספח מחייב לתכנית מפורטת ונערכה לתכנית מס' 408-0340562.



טבלת ההקצאות נערכה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.

טבלת ההקצאה ואיזון כוללת את החלקות הבאות:

גוש	חלקות בשלמותן	חלקות בחלקן
7936		3,5,12,18,39,53
8005	14,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32	1,12
8008	26,27,36,37,38,55	9,15,17,21,23,24,28,29,31,33,34
8215		327,372,377,413
8216		9,10,11,13
8217	3,382	415,421
8218	3,10	21
8221		9
8626		5,23
8730		23,33



2. המועד הקובע

המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאה והאיזון הינו 10.06.2018.

3. מועד הביקור בנכס וזהות המבקר

15 במאי 2018, ע"י שיר בני, שמאית מקרקעין.



GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER
NATALIE HOCHTEIL - LIC. REAL ESTATE VALUER
Adva Gan Stav - LIC. REAL ESTATE VALUER

גדי דגני - B.Sc. ושמאי מקרקעין
נתלי הוכטייל – שמאית מקרקעין
אדוה גן סתיו – שמאית מקרקעין

בס"ד

-3-

4. המצב המשפטי

ע"פ נסחי רישום שהוצאו מהאינטרנט, רשומות החלקות שבנדון בלשכת רישום המקרקעין ע"ש:

גוש	חלקה	שטח החלקה הרישום במ"ר	שטח נכלל בתכנית (מ"ר)	בעלים	מס' ת.ז.	חלק הבעלים בחלקה
7936	3	6,140	860	מדינת ישראל		100.00%
7936	5	21,636	1,461	רשות הפיתוח		100.00%
7936	12	26,831	13,166	רשות הפיתוח		100.00%
7936	18	19,795	1,146	קרן קיימת לישראל		100.00%
7936	39	29,815	835	מדינת ישראל		100.00%
7936	53	532,785	8,909	קרן קיימת לישראל		100.00%
8005	1	642,683	265,849	מדינת ישראל		83%
8005	1	642,683	265,849	קרן קיימת לישראל		17.33%
8005	12	5,620	3,668	רשות הפיתוח		100.00%
8005	14	114	114	רשות הפיתוח		100.00%
8005	16	57,287	57,287	רשות הפיתוח		100.00%
8005	17	6,037	6,037	רשות הפיתוח		100.00%
8005	18	6,203	6,203	רשות הפיתוח		100.00%
8005	19	6,285	6,285	רשות הפיתוח		100.00%
8005	20	6,213	6,213	רשות הפיתוח		100.00%
8005	21	9,782	9,782	רשות הפיתוח		100.00%
8005	22	24,891	24,891	רשות הפיתוח		100.00%
8005	23	4,602	4,602	רשות הפיתוח		100.00%
8005	24	29,253	29,253	רשות הפיתוח		100.00%
8005	25	2,499	2,499	רשות הפיתוח		100.00%
8005	26	3,080	3,080	רשות הפיתוח		100.00%
8005	27	2,977	2,977	מדינת ישראל		100.00%
8005	28	412	412	מדינת ישראל		100.00%
8005	29	4,181	4,181	רשות הפיתוח		100.00%
8005	30	1,399	1,399	רשות הפיתוח		100.00%
8005	31	443	443	רשות הפיתוח		100.00%
8005	32	7,765	7,765	רשות הפיתוח		100.00%
8008	9	110,630	488	חברא קדישא- גמילות חסד של אמת גחש"א בנתניה		100.00%
8008	15	56,720	30,090	רשות הפיתוח		100.00%
8008	17	6,248	1,201	רשות הפיתוח		100.00%
8008	21	19,953	5,152	רשות הפיתוח		100.00%
8008	23	25,042	6,914	רשות הפיתוח		100.00%
8008	24	13,568	13,314	רשות הפיתוח		100.00%
8008	26	1,201	1,201	רשות הפיתוח		100.00%

GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER
NATALIE HOCHTEIL - LIC. REAL ESTATE VALUER
Adva Gan Stav - LIC. REAL ESTATE VALUER

גדי דגני - B.Sc. ושמאי מקרקעין
נתלי הוכטייל – שמאית מקרקעין
אדוה גן סתיו – שמאית מקרקעין

בס"ד

-4-

גוש	חלקה	שטח החלקה הרשום במ"ר	שטח נכלל בתכנית (מ"ר)	בעלים	מס' ת.ז.	חלק הבעלים בחלקה
8008	27	1,294	1,294	רשות הפיתוח		100.00%
8008	28	42,551	8,250	רשות הפיתוח		100.00%
8008	29	28,789	9,283	רשות הפיתוח		100.00%
8008	31	957	944	רשות הפיתוח		100.00%
8008	33	2,999	2,895	מדינת ישראל		100.00%
8008	34	6,728	3,345	מדינת ישראל		100.00%
8008	36	3,280	3,280	רשות הפיתוח		100.00%
8008	37	4,344	4,344	רשות הפיתוח		100.00%
8008	38	5,435	5,435	רשות הפיתוח		100.00%
8008	55	2,549	2,549	מדינת ישראל		100.00%
8215	327	8,883	125	עיריית נתניה		100.00%
8215	372	11,524	2,942	קרן קיימת לישראל		100.00%
8215	377	615	212	מדינת ישראל		100.00%
8215	413	3,817	302	מדינת ישראל		100.00%
8216	9	24,212	7,538	לדיסלס פאור פהר		100.00%
8216	10	17,443	8,394	סרג' ברנרד הרי חדידה	04FH18174	50.00%
8216	10	17,443	8,394	סילביה כהן חדידה (צרפתי)	09AI87078	50.00%
8216	11	20,019	2,919	אמין פקולהגיה		25.00%
8216	11	20,019	2,919	נומנים דוד		4.17%
8216	11	20,019	2,919	נעמנים הושנג סימון		4.17%
8216	11	20,019	2,919	נעמנים שחלה		4.17%
8216	11	20,019	2,919	נעמנים (אזריאן) סוריה		4.17%
8216	11	20,019	2,919	נעמנים סופיה		4.17%
8216	11	20,019	2,919	נעמנים סוזן		4.17%
8216	11	20,019	2,919	יעקוביאן אירנדוכט	11546553	8.33%
8216	11	20,019	2,919	יעקוביאן אוריאל	015234610	8.33%
8216	11	20,019	2,919	יעקוביאן מיטרה אפרים	016431231	8.33%
8216	11	20,019	2,919	פורחזאד (מאשית) רונית	011234515	8.33%
8216	11	20,019	2,919	יעקוביאן יהודה	068040542	8.33%
8216	11	20,019	2,919	מרינו (מהווש) פנינה	011945375	8.33%
8216	13	104,917	1,948	כהן צבי	05196459	16.67%
8216	13	104,917	1,948	איכר רפאל	058096819	1.04%

GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER
NATALIE HOCHTEIL - LIC. REAL ESTATE VALUER
Adva Gan Stav - LIC. REAL ESTATE VALUER

גדי דגני - B.Sc. ושמאי מקרקעין
נתלי הוכטיל – שמאית מקרקעין
אדוה גן סתיו – שמאית מקרקעין

בס"ד

-5-

גוש	חלקה	שטח החלקה הרשום במ"ר	שטח נכלל בתכנית (מ"ר)	בעלים	מס' ת.ז.	חלק הבעלים בחלקה
8216	13	104,917	1,948	איכר חיים	055870448	1.04%
8216	13	104,917	1,948	קונפורטי שרה	52207446	0.48%
8216	13	104,917	1,948	וסקר ירון	0277720705	0.48%
8216	13	104,917	1,948	וסקר ערן	037524014	0.48%
8216	13	104,917	1,948	שונה גירלד	332462324	0.24%
8216	13	104,917	1,948	שונה גילה	13144795	0.24%
8216	13	104,917	1,948	חיימוב אמנון	050591635	0.24%
8216	13	104,917	1,948	דבינק דליה אטל	055470660	0.24%
8216	13	104,917	1,948	הררי משה דורון	057869254	0.95%
8216	13	104,917	1,948	ארליך אליז	22245534	0.4774%
8216	13	104,917	1,948	יהודה גיל	052869856	0.4774%
8216	13	104,917	1,948	אהרון עזרא	024856676	15.65%
8216	13	104,917	1,948	שיבט לירון	066196155	1.02%
8216	13	104,917	1,948	קרסיינטי בתיא רחמה	453969383	0.48%
8216	13	104,917	1,948	ברכה אור ריצ'רד	11AL2580 ₃	0.95%
8216	13	104,917	1,948	מימון יצחק	061005732	0.24%
8216	13	104,917	1,948	וייס נטלי	306003310	0.24%
8216	13	104,917	1,948	שי לביא	038389003	1.05%
8216	13	104,917	1,948	קרויזר רונן	055042139	0.48%
8216	13	104,917	1,948	איכר רפאל	058096819	1.52%
8216	13	104,917	1,948	חביב נתן חיים	898044	15.14%
8216	13	104,917	1,948	לגזיאל וורה	008980419	3.33%
8216	13	104,917	1,948	חביב מרדכי יצחק	008980450	3.33%
8216	13	104,917	1,948	חביב משה	008980476	3.33%
8216	13	104,917	1,948	חביב בתאל בת ציון	036694701	0.83%
8216	13	104,917	1,948	חביב טוני	040198194	0.83%
8216	13	104,917	1,948	איכר חיים	055870448	1.67%
8216	13	104,917	1,948	איכר רפאל	058096819	1.67%
8216	13	104,917	1,948	חביב רפאל	064984180	0.83%
8216	13	104,917	1,948	חביב חסיה	300300555	0.83%
8216	13	104,917	1,948	לוגסי אילן	027794916	2.39%
8216	13	104,917	1,948	מלצר שלמה	023691199	2.39%
8216	13	104,917	1,948	מלצר מנחם משה	022214241	2.39%
8216	13	104,917	1,948	כלפון דורון	059088161	0.95%
8216	13	104,917	1,948	כלפון חיים	301597480	0.95%
8216	13	104,917	1,948	מסיקה אסנת	03489216	4.73%
8216	13	104,917	1,948	גבאי צחי-יצחק	033816836	0.95%

GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER
NATALIE HOCHTEIL - LIC. REAL ESTATE VALUER
Adva Gan Stav - LIC. REAL ESTATE VALUER

גדי דגני - B.Sc. ושמאי מקרקעין
נתלי הוכטיל – שמאית מקרקעין
אדוה גן סתיו – שמאית מקרקעין

בס"ד

-6-

גוש	חלקה	שטח החלקה הרשום במ"ר	שטח נכלל בתכנית (מ"ר)	בעלים	מס' ת.ז.	חלק הבעלים בחלקה
8216	13	104,917	1,948	גבאי אבי	032214421	0.95%
8216	13	104,917	1,948	אטיה ממוס	050641018	0.95%
8216	13	104,917	1,948	אגש רונאל	024117459	0.19%
8216	13	104,917	1,948	צבאן אבנר	058108069	0.10%
8216	13	104,917	1,948	צבאן נגר פלורה	029351855	0.10%
8216	13	104,917	1,948	סוקולובסקי יבגני	306871302	0.19%
8216	13	104,917	1,948	הררי גיל חיים	022991756	0.48%
8216	13	104,917	1,948	קורש תמר	022888200	0.24%
8216	13	104,917	1,948	בורדייניק מיכאל	011304292	0.19%
8216	13	104,917	1,948	בורדייניק מירי	011371630	0.19%
8216	13	104,917	1,948	בלכר ניקולס אברהם	026685164	0.51%
8216	13	104,917	1,948	ברנס אהרון	042170019	0.20%
8216	13	104,917	1,948	אלקובי מרדכי	056498819	0.10%
8216	13	104,917	1,948	אלקובי נאוה	059092361	0.10%
8216	13	104,917	1,948	אנידגר אביחי	032700155	0.10%
8216	13	104,917	1,948	אנידגר רעות	302896931	0.10%
8216	13	104,917	1,948	ענדוב שלום	310936034	0.52%
8216	13	104,917	1,948	דסה צגיי צבי	016015463	0.20%
8216	13	104,917	1,948	בן סימון מאיר	024094229	0.10%
8216	13	104,917	1,948	בן סימון אלון	011419728	0.10%
8216	13	104,917	1,948	תמרי עמליה	005732136	0.57%
8216	13	104,917	1,948	דנינו חיים	062533740	0.17%
8216	13	104,917	1,948	דנינו דליה	055625305	0.17%
8216	13	104,917	1,948	תשבתי ירון	027837673	1.29%
8216	13	104,917	1,948	בראל חיים	025376450	0.96%
8217	3	6,512	6,512	מדינת ישראל		100.00%
8217	382	65,301	65,301	חברת חלקה 3 בגוש 8221 בע"מ		100.00%
8217	415	4,477	193	עיריית נתניה		100.00%
8217	421	12,606	753	עיריית נתניה		100.00%
8218	3	4,170	4,170	מדינת ישראל		100.00%
8218	10	33,054	33,054	גבע יוסף	0206113	8.60%
8218	10	33,054	33,054	גבע אילנה	830840	8.60%
8218	10	33,054	33,054	עמנואל יעקב מרדכי	0126192	8.60%
8218	10	33,054	33,054	עמנואל אורה	0113930	8.60%

GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER
NATALIE HOCHTEIL - LIC. REAL ESTATE VALUER
Adva Gan Stav - LIC. REAL ESTATE VALUER

גדי דגני - B.Sc. ושמאי מקרקעין
נתלי הוכטייל – שמאית מקרקעין
אדוה גן סתיו – שמאית מקרקעין

בס"ד

-7-

גוש	חלקה	שטח החלקה הרשום במ"ר	שטח נכלל בתכנית (מ"ר)	בעלים	מס' ת.ז.	חלק הבעלים בחלקה
8218	10	33,054	33,054	אלוני תמר	008412926	5.73%
8218	10	33,054	33,054	אלוני תמר	008412926	11.47%
8218	10	33,054	33,054	יצחק רוני	072709074	7.56%
8218	10	33,054	33,054	גויטע שמעון	4207783	7.56%
8218	10	33,054	33,054	סופר שמעון	41398868	7.56%
8218	10	33,054	33,054	פאר משה	00478347	3.03%
8218	10	33,054	33,054	בסלי מהרן	205022322	5.67%
8218	10	33,054	33,054	ביצ'פן מוריס	444438064	5.67%
8218	10	33,054	33,054	בסל אלפרד משהדי	201694153	5.67%
8218	10	33,054	33,054	בסל פארהאד	201450593	5.67%
8218	21	5,388	345	עירית נתניה		100.00%
8221	9	548,720	71,577	מדינת ישראל		0.59%
8221	9	548,720	71,577	קרן קיימת לישראל		99.41%
8626	5	146,489	35,115	קרן קיימת לישראל		100.00%
8626	23	10,097	1,305	מדינת ישראל		100.00%
8730	23	1,280	709	עירית נתניה		100.00%
8730	33	8,877	1,340	עירית נתניה		100.00%

GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER
NATALIE HOCHTEIL -LIC.REALESTATE VALUER
Adva Gan Stav - LIC.REALESTATE VALUER

גדי דגני - B.Sc ושמאי מקרקעין
נתלי הוכטייל – שמאית מקרקעין
אדוה גן סתיו – שמאית מקרקעין

בס"ד

-8-

5. תיאור הסביבה והמקרקעין

החלקות שבנדון נכללות במתחם הממוקם בחלק המזרחי של העיר נתניה, ממערב לכביש מס' 4, דרומית לנורדיה, בסמוך ממזרח לשכונות המגורים הותיקים וקרית השרון.

חלקות שבנדון הינן בלתי מבונות.

צילום אוויר של סביבת המתחם שבנדון:



GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER
NATALIE HOCHTEIL - LIC. REAL ESTATE VALUER
Adva Gan Stav - LIC. REAL ESTATE VALUER

גדי דגני - B.Sc. ושמאי מקרקעין
נתלי הוכטייל – שמאית מקרקעין
אדוה גן סתיו – שמאית מקרקעין

בס"ד

-9-

6. מצב תכנוני

- עפ"י תכנית הצ/122 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 2389 מיום 24.11.1977, סווגו המקרקעין המפורטים להלן בייעוד חקלאי:

גוש 7936 חלקה 53



- עפ"י תכנית צש/151 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 2740 מיום 27.8.1981, סווגו המקרקעין המפורטים להלן בייעוד דרך:

גוש 7936 חלקה 3

גוש 8005 חלקה 27, 28

גוש 8008 חלקות 33, 34

המקרקעין המפורטים להלן בייעוד חקלאי:

גוש 7936 חלקה 18



- עפ"י תכנית צש/0/2 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 3769 מיום 27.5.1990, סווגו המקרקעין המפורטים להלן בייעוד דרך:

גוש 7936 חלקה 39

המקרקעין המפורטים להלן בייעוד חקלאי:

גוש 7936 חלקות 5, 12

גוש 8005 חלקות 12, 14, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 29, 30, 31, 32.

גוש 8008 חלקות 15, 16, 17, 21, 23, 24, 26, 27, 28, 29, 31, 36, 37, 38.

גוש 8217 חלקה 382

גוש 8218 חלקה 10



- עפ"י תכנית נת/במ/1 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 3879 מיום 16.05.1991, סווגו המקרקעין המפורטים להלן בייעודים לצורכי ציבור (שב"צ, שצ"פ ודרכים):

גוש 8730 חלקות 23, 33



GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER
NATALIE HOCHTEIL - LIC. REAL ESTATE VALUER
Adva Gan Stav - LIC. REAL ESTATE VALUER

גדי דגני - B.Sc. ושמאי מקרקעין
נתלי הוכטייל – שמאית מקרקעין
אדוה גן סתיו – שמאית מקרקעין

בס"ד

-10-

- עפ"י תכנית עח/17/15 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 4006 מיום 21.05.1992, סווגו המקרקעין המפורטים להלן בייעוד חקלאי:
גוש 8216 חלקות 9, 10, 11, 13



- עפ"י תכנית משמ/131/צש שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 4111 מיום 20.5.1993, סווגו המקרקעין המפורטים להלן בייעוד חקלאי:
גוש 8005 חלקה 1
גוש 8221 חלקה 9
גוש 8626 חלקה 5

המקרקעין המפורטים להלן בייעוד נחל:
גוש 8262 חלקה 23



- עפ"י תכנית נת/7/750 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 5082 מיום 09.06.2002, סווגו המקרקעין המפורטים להלן בייעוד בית עלמין:
גוש 8008 חלקות 9, 55

- עפ"י תכנית נת/366/ד שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 5857 מיום 12.10.2008, סווגו המקרקעין המפורטים להלן בייעודים לצורכי ציבור (שב"צ, שצ"פ ודרכים):
גוש 8215 חלקות 327, 372, 377, 413
גוש 8217 חלקה 3, 415, 421
גוש 8218 חלקות 3, 21



GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER
 NATALIE HOCHTEIL - LIC. REAL ESTATE VALUER
 Adva Gan Stav - LIC. REAL ESTATE VALUER

גדי דגני - B.Sc. ושמאי מקרקעין
 נתלי הוכטייל - שמאית מקרקעין
 אדוה גן סתיו - שמאית מקרקעין

בס"ד

-11-

תכנית נשוא טבלת ההקצאה והאיזון¹:

עפ"י תכנית מוצעת מספר 408-0340562 הכוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, נכללות החלקות וחלקי חלקות שבנדון ונוצרו בין היתר המגרשים הבאים:

מס' מגרש	שטח מגרש (מ"ר)	מס' יח"ד	ייעוד המגרש
101	6,281	84	מגורים ג'
102	6,072	84	מגורים ג'
103	4,676	63	מגורים ג'
104	5,383	84	מגורים ד'
105	4,025	121	מגורים ד'
106	5,392	77	מגורים ד'
107	6,922	105	מגורים ד'
108	7,824	169	מגורים ד'
109	8,739	181	מגורים ד'
110	9,660	250	מגורים ד'
111	3,468	94	מגורים ד'
112	3,712	94	מגורים ד'
113	4,085	94	מגורים ד'
114	3,528	102	מגורים ד'
115	4,409	121	מגורים ד'
116	4,854	121	מגורים ד'
117	4,629	77	מגורים ד'
118	5,848	159	מגורים ד'
119	6,197	155	מגורים ד'
120	6,479	148	מגורים ד'
121	6,287	141	מגורים ד'
122	7,081	161	מגורים ד'
123	6,632	153	מגורים ד'
1001	2,636	35	מגורים ומסחר
1002	4,180	70	מגורים ומסחר
1003	3,561	49	מגורים ומסחר
1004	3,412	49	מגורים ומסחר
1005	4,033	56	מגורים ומסחר
901	7,732	400	דיור ומיוחד
1502	4,764		מסחר ותעסוקה
1503	4,955		מסחר ותעסוקה
634	2,756		ספורט ונופש
635	1,135		ספורט ונופש
636	13,094		ספורט ונופש

¹ במקרה וישנה סתירה בין הוראות אלו וההוראות בתקנון התכנית, תגברנה הוראות תקנון התכנית על הוראות אלו.

GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER
NATALIE HOCHTEIL - LIC. REAL ESTATE VALUER
Adva Gan Stav - LIC. REAL ESTATE VALUER

גדי דגני - B.Sc. ושמאי מקרקעין
נתלי הוכטייל – שמאית מקרקעין
אדוה גן סתיו – שמאית מקרקעין

בס"ד

-12-

שימושים עיקריים לייעוד מגורים ג':

מבני מגורים בגובה של ק+7 קומות הכוללים מגוון יח"ד מסוגים שונים כגון: דירות גדולות, דירות קטנות (ברות השגה), דירות גג או/ו גן, מבואת כניסה (לובי), חניונים תת קרקעיים, מחסנים, חדרי מעליות ושירותים טכניים.



שימושים עיקריים לייעוד מגורים ד':

מבני מגורים בגובה של ק+6 עד ק+28 קומות הכוללים מגוון יח"ד מסוגים שונים כגון: דירות גדולות, דירות קטנות (ברות השגה), דירות גג, מבואת כניסה (לובי), חניונים תת קרקעיים, מחסנים, חדרי מעליות ושירותים טכניים. ניתן יהיה, לשיקולו של מהנדס העיר – עיריית נתניה, לשלב ולהוסיף גני ילדים בק. הקרקע של המגדלים.



שימושים עיקריים לייעוד דיור מיוחד:

- א. מיועד לדיור מוגן לקשישים עצמאיים ו/או סטודנטים, עם השימושים הנלווים לו. כמפורט להלן. לא יותר כל שימוש אחר שאינו תורם מטרה זו.
- ב. מחלקה סיעודית בכפוף לאישור משרד הבריאות.
- ג. אולמות מופעים והקרנה, משרדים, יחידות דיור מוגן, מטבח וחדר אוכל, חדר חוגים, חדר כושר וספא, מספרה ומכון יופי, ספריה, בית כנסת, מרפאה ושטחים לוגיסטיים.
- ד. משרדי הנהלה.
- ה. מסחר, משרדים, בתי קפה ומסעדות, מעבדות ומכונים רפואיים, מספרות, מכוני יופי, מרפאות, מכוני כושר, בתי מרקחת, בנקים וכדומה.



שימושים עיקריים לייעוד ספורט ונופש:

ישמש למרכז ספורט ונופש כגון: בריכת שחיה, מגרשי ומתקני נופש ספורט, מתקנים וחדרי כושר, מלתחות, משרדי הנהלה. כמו כן ניתן יהיה בין היתר לכלול בשטח זה: מסעדה, מזנון, בית קפה, אולם כנסים ואירועים במבנה אחד עם מתקן ספורט בשטח של 25% מסך כל השטח המיועד לבניה ולפי שיקול דעת מהנדס העיר. העברת תשתיות לרבות מערכות ניקוז, מים וביוב.



GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER
NATALIE HOCHTEIL - LIC. REAL ESTATE VALUER
Adva Gan Stav - LIC. REAL ESTATE VALUER

גדי דגני - B.Sc. ושמאי מקרקעין
נתלי הוכטייל – שמאית מקרקעין
אדוה גן סתיו – שמאית מקרקעין

בס"ד

-13-

שימושים עיקריים לייעוד מגורים ומסחר:

מבני מגורים משולבים עם שרותי מסחר שכונתיים ובהם מסחר קמעונאי, בתי קפה ומסעדות, מספרות, מכוני יופי, אימון גופני, בתי מרקחת וכדומה.

שימושים עיקריים לייעוד מסחר ותעסוקה:

מסחר, בתי קפה ומסעדות, אימון גופני, מרפאות, מעבדות ומכונים רפואיים, בנקים, משרדים למקצועות חופשיים ותעסוקה נקיה לסוגיה.

כמו כן, נוצרו מגרשים בייעוד לצורכי ציבור.



GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER
NATALIE HOCHTEIL -LIC.REALESTATE VALUER
Adva Gan Stav - LIC.REALESTATE VALUER

גדי דגני - B.Sc ושמאי מקרקעין
נתלי הוכטייל – שמאית מקרקעין
אדוה גן סתיו – שמאית מקרקעין

-14-

בס"ד

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יחיד	שימוש	תא שטח	נודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית שטח (%) שטח	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה - מעל הקובעות (מטר)	מספר קומות	
				מעל הכניסה הקובעות		מתחת לכניסה הקובעות	סה"כ שטחי בניה							
				עיקרי	שרות									
מגורים ג		101	6284	10500	4200	6300	21000	334	60	84	13.4	30	מעל הכניסה הקובעות (7) (1)	מתחת לכניסה הקובעות
מגורים ג		102	6075	10500	4200	6300	21000	346	60	84	13.8	30	מעל הכניסה הקובעות (7) (1)	מתחת לכניסה הקובעות
מגורים ג		103	4679	7875	3150	4725	15750	337	60	63	13.5	30	מעל הכניסה הקובעות (7) (1)	מתחת לכניסה הקובעות
מגורים ד		104	5385	10500	4200	6300	21000	390	60	84	15.6	30	מעל הכניסה הקובעות (7) (1)	מתחת לכניסה הקובעות
מגורים ד		105	4027	15125	6050	9075	30250	751	60	121	30	91	מעל הכניסה הקובעות (25) (2)	מתחת לכניסה הקובעות
מגורים ד		106	5395	9625	3850	5775	19250	357	60	77	14.3	30	מעל הכניסה הקובעות (7) (1)	מתחת לכניסה הקובעות
מגורים ד		107	6925	13125	5250	7875	26250	379	60	105	15.2	30	מעל הכניסה הקובעות (7) (1)	מתחת לכניסה הקובעות
מגורים ד		108	7827	21125	8450	12675	42250	540	60	169	21.6	81	מעל הכניסה הקובעות (22) (2)	מתחת לכניסה הקובעות
מגורים ד		109	8743	22625	9050	13575	45250	518	60	181	20	91	מעל הכניסה הקובעות (25) (2)	מתחת לכניסה הקובעות
מגורים ד		110	9664	31250	12500	18750	62500	647	60	250	25.9	91	מעל הכניסה הקובעות (25) (2)	מתחת לכניסה הקובעות
מגורים ד		111	3470	11750	4700	7050	23500	677	60	94	27	74	מעל הכניסה הקובעות (20) (2)	מתחת לכניסה הקובעות
מגורים ד		112	3713	11750	4700	7050	23500	633	59	94	25.3	74	מעל הכניסה הקובעות (20) (2)	מתחת לכניסה הקובעות
מגורים ד		113	4086	11750	4700	7050	23500	575	60	94	23	74	מעל הכניסה הקובעות (20) (2)	מתחת לכניסה הקובעות
מגורים ד		114	3530	12750	5100	7650	25500	722	60	102	28.9	81	מעל הכניסה הקובעות (22) (2)	מתחת לכניסה הקובעות
מגורים ד		115	4411	15125	6050	9075	30250	685	60	121	27.4	91	מעל הכניסה הקובעות (25) (2)	מתחת לכניסה הקובעות
מגורים ד		116	4856	15125	6050	9075	30250	622	60	121	24.9	91	מעל הכניסה הקובעות (25) (2)	מתחת לכניסה הקובעות
מגורים ד		117	4631	9625	3850	5775	19250	416	60	77	16.6	30	מעל הכניסה הקובעות (7) (1)	מתחת לכניסה הקובעות
מגורים ד		118	5851	19875	7950	11925	39750	679	60	159	27.2	91	מעל הכניסה הקובעות (25) (2)	מתחת לכניסה הקובעות
מגורים ד		119	6200	19375	7750	11625	38750	620	60	155	25	88	מעל הכניסה הקובעות (24) (2)	מתחת לכניסה הקובעות
מגורים ד		120	6481	18500	7400	11100	37000	570	60	148	22.8	85	מעל הכניסה הקובעות (23) (2)	מתחת לכניסה הקובעות
מגורים ד		121	6290	17625	7050	10575	35250	560	60	141	22.4	85	מעל הכניסה הקובעות (23) (2)	מתחת לכניסה הקובעות
מגורים ד		122	7084	20125	8050	12075	40250	568	60	161	22.7	88	מעל הכניסה הקובעות (24) (2)	מתחת לכניסה הקובעות
מגורים ד		123	6635	19125	7650	11475	38250	576	60	153	23	81	מעל הכניסה הקובעות (22) (2)	מתחת לכניסה הקובעות
מגורים מסחר	מגורים	1001	2637	4375	1750	2850	8750	332	60	35	13.3	30	7	מתחת לכניסה הקובעות
מגורים מסחר	מסחר	1001	2637	820	164	984	37	60				6	1	מעל הכניסה הקובעות
מגורים מסחר	מגורים	1002	4181	8750	3500	5250	17500	419	60	70	16.7	30	7	מתחת לכניסה הקובעות
מגורים מסחר	מסחר	1002	4181	1662	332	1995	48	60				6	1	מעל הכניסה הקובעות
מגורים מסחר	מגורים	1003	3563	6125	2450	3675	12250	344	60	49	13.8	30	7	מתחת לכניסה הקובעות
מגורים מסחר	מסחר	1003	3563	1168	234	1401	39	60				6	1	מעל הכניסה הקובעות



GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER
NATALIE HOCHTEIL - LIC. REAL ESTATE VALUER
Adva Gan Stav - LIC. REAL ESTATE VALUER

גדי דגני - B.Sc. ושמאי מקרקעין
נתלי הוכטיל – שמאית מקרקעין
אדוה גן סתיו – שמאית מקרקעין

בס"ד

-15-

יעוד	שימוש	תנאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)						אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (שטח % מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה - מעל הקובעת (מטר)	מספר קומות	
				מחלת לבנייה הקובעת		מעל הבנייה הקובעת		סה"כ שטחי בניה								
				עיקרי	שדות	עיקרי	שדות									
מגורים ומסחר	מגורים	1004	3413	6125	2450	3675	12250	359	60	49	14.4	30	7	2		
מסחר	מסחר	1004	3413	1038	208		1245	36	60			6	1			
מגורים ומסחר	מגורים	1005	4035	7000	2800	4200	14000	347	60	56	13.9	30	7	2		
מסחר	מסחר	1005	4035	1063	213		1276	32	60			6	1			
מגורים ומסחר	מגורים	401	8192	15292	1638	6554	22938	280	60			18	4	1		
מגורים ומסחר	מגורים	402	7105	13263	1421	5684	19894	280	60			18	4	1		
מגורים ומסחר	מגורים	403	3429	6401	686	2743	9601	280	60			18	4	1		
מגורים ומסחר	מגורים	404	3617	6752	723	2894	10128	280	60			18	4	1		
מגורים ומסחר	מגורים	405	7305	13636	1461	5844	20454	280	60			18	4	1		
מגורים ומסחר	מגורים	406	10397	19407	2079	8318	29112	280	60			18	4	1		
מגורים ומסחר	מגורים	407	1846	3446	369	1477	5169	280	58			18	4	1		
מגורים ומסחר	מגורים	408	2494	4655	499	1995	6983	280	60			18	4	1		
מגורים ומסחר	מגורים	409	3023	5643	605	2418	8464	280	60			18	4	1		
מגורים ומסחר	מגורים	410	2085	3892	417	1668	5838	280	60			18	4	1		
מגורים ומסחר	מגורים	411	2027	3784	405	1622	5676	280	60			18	4	1		
מגורים ומסחר	מגורים	412	6514	12159	1303	5211	18239	280	60			18	4	1		



GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER
 NATALIE HOCHTEIL - LIC. REAL ESTATE VALUER
 Adva Gan Stav - LIC. REAL ESTATE VALUER

גדי דגני - B.Sc. ושמאי מקרקעין
 נתלי הוכטיל – שמאית מקרקעין
 אדוה גן סתיו – שמאית מקרקעין

בס"ד

-16-

מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יחיד לדונם	מספר יחיד	תכנית (שטח) (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
						מחצית לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
						מחצית לכניסה הקובעת	מעל הקובעת	שירות	עיקרי	שירות	עיקרי	גודל מגרש מרבי		
1	4	18		60	280	47303	13515		3379	31535	16894	413		מבנים ומסודות ציבור
1	4	18		60	280	40342	11526		2882	26895	14408	414		מבנים ומסודות ציבור
2	12 (4)	57	400	60	680	52600	15780 (3)		10520	26300	7735	901	דיר מיוחד	דיר מיוחד
1	2	11		60		10800			1833	9167	7735	901	מסחר	דיר מיוחד
2	2	14		60	140	6672	1802 (5)	467	2004	2401	4766	1502	מסחר	מסחר (ותעסוקה)
	4			60	60	2860	(5)		858	2002	4766	1502	משרדים	מסחר (ותעסוקה)
2	2	14		60	140	6940	1874 (5)	486	2084	2498	4957	1503	מסחר	מסחר (ותעסוקה)
	4			60	60	2974	(5)		892	2082	4957	1503	משרדים	מסחר (ותעסוקה)
1	1	5		50	100	1820	50	603	101	1062	1820	280		מתקנים הנדסיים
1	1	5		50	100	2299	64	766	128	1341	2299	281		מתקנים הנדסיים
1	2	13		25	40	1103	276	69	207	551	2757	634		ספורט וטפ
1	2	13		25	40	454	114	28	85	227	1136	635		ספורט וטפ
1	2	13		25	40	5240	1310	328	983	2620	13100	636		ספורט וטפ
	1	5			2	2%			0.5%	1.5%	98047	637		פארק / גן ציבורי

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

- קווי הבניין יהיו כמסומן בנספח הבינוי.
 - קווי הבניין לחניונים תת קרקעיים יהיו לפי קווי הבניין המסומנים בנספח הבינוי, או עד 80% משטח המגרש- הגדול מבניהם.
 - שטחי השירות מתחת לכניסה הקובעת מיועדים לחניה מקורה תת קרקעית, מחסנים ומתקנים טכניים.
 - השטח המדויק (הסופי) של המגרשים יקבע בעת עריכת תשריט לצרכי רישום, לאחר אישור תכנית זו.
 - כמות יחידות הדיר המפורטות בטבלה זו כוללת 25% דירות קטנות בכל תאי השטח הכוללים שטחי מגורים.
 - גובה מבנה המפורט בטבלה אינו כולל מתקנים טכניים על הגג ומעקה להסתרת המערכות.
- ניתן להוסיף קומת חניה תת קרקעית נוספת מעבר לקבוע בתכנית בתנאי ששטחה לא יעלה על 80% משטח המגרש. כמו כן יקבע כי מימוש זכויות בניה אלו יהיה לצורך חניה תת קרקעית בלבד.
 - שטחי הבניה העיקריים למגורים, המפורטים בטבלה זו, כוללים את שטחי המרפסות (15 מ"ר ליוחיד).
 - התכנית המצונית הינה התכנית המקסימלית. יש להיצמד לנספח הבינוי
 - מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה הארצי החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר בניה

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מבנה מגורים בן 7 קומות מעל קומת הלובר.
- (2) מבנה מגורים עם מספר קומות משתנה מעל קומת הלובר.
- (3) שטחי השירות בתת הקרקע משותפים למסחר ולדיר המיוחד.
- (4) מעל קומת הלובר והמסחר.
- (5) שטחי השירות בתת הקרקע משותפים למסחר ולמשרדים.

GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER
NATALIE HOCHTEIL - LIC. REAL ESTATE VALUER
Adva Gan Stav - LIC. REAL ESTATE VALUER

גדי דגני - B.Sc. ושמאי מקרקעין
נתלי הוכטייל – שמאית מקרקעין
אדוה גן סתיו – שמאית מקרקעין

בס"ד

-17-

7. עקרונות ושיקולים בעריכת ההקצאות וטבלת האיזון

בהכנת טבלאות איחוד, חלוקה ואיזון הובאו בין היתר הגורמים והשיקולים הבאים:

7.1 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.

7.2 מיקום החלקות שבנדון הינו בחלק המזרחי של העיר נתניה.

7.3 ההקצאה בוצעה תוך שאיפה להקטנת שותפויות במקרקעין וריכוז זכויותיהם של בעלי הזכויות והימנעות ככל שניתן מתשלומי איזון גבוהים.

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

מצב תכנוני קודם

- יעודי החלקות.
- שטח החלקות.
- השווי הזכויות של כ"א מבעלי הזכויות.

מצב תכנוני חדש

- שטח המגרשים, מיקומם וצורתם.
- אפשרויות הניצול במגרשים.

7.5 טבלת ההקצאה והאיזון ללא הסכמת הבעלים הוכנה על פי הוראות סימן ז' לפרק ג' של לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, תקנות התכנון והבניה (תוכנית איחוד וחלוקה) תשס"ט – 2013 (על כל תיקוניו). תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית וכן עפ"י תקן 15 לתקינה השמאית.

7.6 ערכי שווי נקבעו עפ"י ניתוח מחירי המקרקעין בסביבה בתאריך הקובע, תוך ביצוע התאמות.

GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER
NATALIE HOCHTEIL - LIC. REAL ESTATE VALUER
Adva Gan Stav - LIC. REAL ESTATE VALUER

גדי דגני - B.Sc. ושמאי מקרקעין
נתלי הוכטייל – שמאית מקרקעין
אדוה גן סתיו – שמאית מקרקעין

בס"ד

-18-

8. ערכי שווי בתחום התוכנית

טבלת האיזון וההקצאה נערכה עפ"י ערכי שווי אבסולוטיים תוך ביצוע התאמות.

ערכי ומקדמי שווי

מצב קודם:

תאריך	גוש	חלקה	שטח החלקה	שטח הנמכר	תמורה	שווי למ"ר קרקע
12/04/2016	8216	13	104,917	1,000	540,000 ₪	540 ₪
23/04/2017	8216	13	104,917	500	250,000 ₪	500 ₪
10/05/2017	8216	13	104,917	500	240,000 ₪	480 ₪
22/02/2016	8213	33	96,353	1,000	320,000 ₪	320 ₪

שווי מ"ר קרקע חקלאי הוערך בסכום של 400 ₪ למ"ר.

GADI D
NATALI
Adva C

קרקעין

בס"ד

-19-

מצב חדש:

להלן עסקאות ההשוואה של דירות מגורים שנערכו בסביבת המתחם שבנדון והוצאו ממערכת מיסוי מקרקעין:



שומות מכריעות בסביבת המתחם שבנדון :



GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER
NATALIE HOCHTEIL - LIC. REAL ESTATE VALUER
Adva Gan Stav - LIC. REAL ESTATE VALUER

גדי דגני - B.Sc. ושמאי מקרקעין
נתלי הוכטייל – שמאית מקרקעין
אדוה גן סתיו – שמאית מקרקעין

בס"ד

-20-

להלן מס' עסקאות השוואה מאזור התעשייה הצפוני קרית אליעזר בנתניה:

גוש	חלקה	שטח הממכר	מהות הנכס	תאריך עסקה	שווי מכירה	שווי לדונם קרקע
8235	65	2,287 מ"ר	קרקע לא מבונה	12.1.11	5,589,098 ₪	2,443,855 ₪
8234	42	992 מ"ר	קרקע לא מבונה	29.8.13	2,020,000 ₪	2,036,290 ₪
8234	64 האורג 3 נתניה	1,054 מ"ר	קרקע ועליה מבנה חד קומתי בשטח של 870 מ"ר	8.12.13	4,500,000 ₪	4,269,450 ₪
8235	31 הקדר 33	502 מ"ר	מחצית חלקה ועליה סככות ישנות	2.10.17	1,475,000 ₪	2,938,000 ₪

מניתוח נתונים אלה תוך ביצוע התאמות למיקום ותאריך קובע, שווי דונם תעשייה באזור התעשייה קרית אליעזר נכון לתאריך הקובע מוערך על ידנו בסביבות 3,000,000 ₪.

בהתאם לשומות מכריעות בסביבת הנכס ובעובדה כי בעשור האחרון הקומות משמשות למשרדים ללא אבחנה בין הקומות, להלן חילוף שווי קרקע למ"ר מבונה:

ק"ק - 400 מ"ר x 1 = 400 מ"ר אקווי

קומות - 800 מ"ר x 0.5 = 200 מ"ר אקווי

חצר - 600 מ"ר x 0.2 = 120 מ"ר אקווי

סה"כ שטח אקווי לדונם 920 מ"ר אקווי

920 מ"ר / 3,000,000 ₪ = 3,260 ₪/מ"ר אקווי.

GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER
NATALIE HOCHTEIL - LIC. REAL ESTATE VALUER
Adva Gan Stav - LIC. REAL ESTATE VALUER

גדי דגני - B.Sc. ושמאי מקרקעין
נתלי הוכטייל – שמאית מקרקעין
אדוה גן סתיו – שמאית מקרקעין

בס"ד

-21-

מקדמי שווי-

בהערכת השווי במצב תכנוני קודם הובאו בחשבון המקדמים הבאים:

מקדם מושע (0.25% לכל בעלים רשום) - 1-0.8475

בהערכת השווי במצב תכנוני חדש הובאו בחשבון המקדמים הבאים:

מקדם קירבה לשצ"פ - 1.02

מקדם קירבה שב"צ - 0.98

מקדם קירבה לדרך ראשית - 0.99

מקדם צורה - 0.5

מקדם מסחר - 1-1.5

מקדם דיור מיוחד - 0.7

מקדם מגורים ד' - 0.9

מקדם צורה - 0.9

מקדם מגורים מעורב במסחר - 0.9

מקדם תעסוקה - 0.5

מבנים ספורט ונופש - 0.5

מקדם מושע (0.5% לכל בעלים רשום) - 1-0.69

גדי דגני - B.Sc ושמאי מקרקעין
נתלי הוכטייל – שמאית מקרקעין
אדוה גן סתיו – שמאית מקרקעין

בס"ד

-22-

9. הצהרות



ובאנו על החתום,



גדי דגני
שמאי מקרקעין



שיר בני
שמאית מקרקעין