

טלפון - 09-8655643
פקס - 09-8850647

רח' חבצלת החוף 18/5 נתניה 42490

בס"ד

**מסמך עקרונות לטבלת איחוד וחלוקה מחדש
ללא הסכמת הבעלים**

הנדון: איחוד וחלוקה מחדש -

"בנימינה צפון מערב", תמ"ל 1109 - בנימינה

מועד עדכון המסמך: אוגוסט 2023

מועד עדכון התקנון: 27.7.2023



טלפון - 09-8655643
פקס - 09-8850647

רח' חבצלת החוף 18/5 נתניה 42490

תאריך: כ' אב תשפ"ג, 7.8.2023

הנדון: תמ"ל 1109 תכנית מפורטת מתחם "בנימינה צפון מערב"
מסמך עקרונות להכנת לוח איחוד וחלוקה מחדש



מסמך זה מהווה נספח לטבלת איזון והקצאה, שנערכה לפי עקרונות לאיחוד וחלוקה חדשה על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, ובהתאם לתקן 15 של מועצת שמאי המקרקעין.

1. המועד הקובע לטבלת האיזון:

מועד עדכון טבלת האיזון ועריכת מסמך זה.

1. הביקור במתחם:

נערכו מס' ביקורים בסביבות המתחם.

2. פרטי מתחם התכנית:

התכנית המוצעת הינה תכנית מועדפת למגורים, הנערכת בסמכות הותמ"ל. שטח מתחם התכנית כ- 337.5 דונם בשטחים חקלאיים המשתרעים ממערב לכביש 4, ומצפון לכניסה המערבית לשוב. התכנית מציעה הקמת שכונת מגורים חדשה, ורצועת מגרשים לתעסוקה, בין מסילת הרכבת המתוכננת במערב, ובין גבול בתי הישוב במזרח. בחלק הצפוני של התכנית ממוקמים שטחים בעלי ערכי טבע ונוף של נחל התנינים וסביבותיו, והשוליים הדרומיים של רכס הכרמל. במסגרת התכנית בכללותה מוצעות כ- 1,480 יח"ד, כ- 300 יח"ד לדיור מיוחד, כ- 72,000 מ"ר תעסוקה, כ- 5,500 מ"ר למסחר, וכן שטחי ציבור ושטחים פתוחים.

הרכב הבעלויות בקרקע בתכנית בשלמות:

בעלות מדינה : קק"ל כ- 74%, רשות הפיתוח כ- 1.1%, מדינת ישראל כ- 3%.
שלטון מקומי : כ- 1.8%
פרטיים : כ- 20%

מתחם התכנית חולק לשנים, בהתאמה להרכב הבעלויות.

החלק הצפוני - בשטח כ- 228 דונם, בו זכויות הבעלות הן של מדינת ישראל.

החלק הדרומי - בשטח כ- 109 דונם, בו מרוכזות קרקעות בבעלות פרטית לצד קרקעות בבעלות מדינה.

מתחם האיחוד והחלוקה של התכנית חל על החלק הדרומי של תחום התכנית, בשטח של כ- 109 דונם.





טלפון - 09-8655643
פקס - 09-8850647

רח' חבצלת החוף 18/5 נתניה 42490

3. המתחם שנקבע לאיחוד וחלוקה:

החלופה הנבחרת הינה ביצוע איחוד וחלוקה למתחם הדרומי, כאשר גבול המתחמים הינו מצפון לתאי שטח 105-206-605.

סה"כ שטח המתחם הדרומי על פי מפת מדידה - **109.697 דונם**

שטחי הקרקע הכלולים באיחוד וחלוקה, והרכב הבעלויות בשטח האיחוד והחלוקה:

גוש	חלקה	שטח רשום (מ"ר)	שטח נכלל באיחוד וחלוקה	שם הבעלים הרשום
10198	4	194,502	13,312	קרן קיימת לישראל
10215	78	10,006	1,471	קרן קיימת לישראל
10215	160	13,288	11,789	קרן קיימת לישראל
10215	580	16,536	16,209	קרן קיימת לישראל
10202	26	10,154	9,240	פרטיים
10202	27	10,203	8,957	פרטיים
10202	28	10,184	8,600	פרטיים
10202	29	20,458	16,135	פרטיים
10215	162	5,011	2,555	פרטיים
10215	164	5,011	1,005	פרטיים
10215	576	6,280	6,280	פרטיים
10215	583	3,145	3,145	פרטיים
סה"כ סחיר			98,698	
10202	1	4,390	1,745	מוכתר של הכפר בנימינה
10202	30	1,171	1,167	מדינת ישראל
10215	80	1,538	4	המועצה המקומית בנימינה
10215	81	32	32	המועצה המקומית בנימינה
10215	166	3,329	1,519	מועצה מקומית בנימינה
10215	550	29,708	3,310	מדינת ישראל
10215	577	56	56	המועצה המקומית בנימינה
10215	578	303	303	קרן קיימת לישראל
10215	579	53	53	המועצה המקומית בנימינה
10215	581	265	265	מועצה מקומית בנימינה
10215	584	1,758	1,758	המועצה המקומית בנימינה
10215	585	103	103	המועצה המקומית בנימינה
10152	110	3,063	681	מועצה מקומית בנימינה
סה"כ ציבורי			10,996	
סה"כ באיחוד וחלוקה			109,694	

שמאית מקרקעין

טלפון - 09-8655643
פקס - 09-8850647

רח' חבצלת החוף 18/5 נתניה 42490

4. פרטי התכנון המוצע:

2.1 מטרת התכנית
תכנון שכונת מגורים בצפון מערב בנימינה ובקרבת תחנת הרכבת המתוכננת בהיקף של כ- 1,480 יח"ד ו-300 יח"ד מיוחד. שטחי תעסוקה בהיקף של כ- 72,000 מ"ר עיקרי, שטחי מסחר בהיקף של כ- 8,000 מ"ר עיקרי, מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פים, שטח לספורט ונופש ושטחים פתוחים.

דברי ההסבר לתכנית:

התכנית מציעה הקמת שכונת מגורים חדשה במערב בנימינה בתא שטח בגודל של כ- 340 דונם הממוקם בין מסילת הרכבת המתוכננת בתת"ל 65/א' לבין בתי הישוב הנמצאים ממזרח. חלקה הדרומי של התכנית גובל בדרך 653. לקרבה לתחנת הרכבת משמעות עירונית מהותית על המבנה האורבני של השכונה, השימושים המוצעים בה, מיקומם, ועוצמת הפיתוח של הקרקע. מצפון לתכנית ממוקמים שטחים בעלי ערכי טבע ונוף של נחל התנינים וסביבותיו, ושוליו הדרומיים של רכס הכרמל.

התכנית כוללת תכנון מפורט לכ- 1,480 יח"ד ועוד 300 יח"ד מיוחד, כ- 72,000 מ"ר שטחי תעסוקה, כ- 8,000 מ"ר למסחר עיקרי, שטחי ציבור ושטחים פתוחים.

עיקרה של התכנית:

בלב המתחם - שדרה מרכזית בכיוון דרום - צפון המהווה מוקד פעילות עם מגוון של שימושים בדפנותיה. בנייה של מבני תעסוקה לאורך החלק המערבי הסמוך למסילת הרכבת.

מוקד מיוחד הוא המרחב העוטף את הכניסה המזרחית לתחנת הרכבת המתוכננת. במרכז כיכר עירונית ירוקה עטופה במבני תעסוקה, דיור מיוחד ושטחי ציבור. הכיכר וסביבתה מלווה בחזית מסחרית.

המרחב הציבורי של המתחם נדיב ומגוון, וכולל מערך רחובות ושבילים המטפח הליכה רגלית, תנועת אופניים, כלים דו גלגליים ותחבורה ציבורית.

התכנית כוללת שטחים למוסדות ציבור שטחי ציבוריים פתוחים וכן שטח פתוח אקסטנסיבי מצפון לשכונה אשר יהווה אזור להשהיית מי נגר ומי שיטפונות.

עקרונות הבינוי כוללים בינוי מרקמי המייצר דפנות עקביות וסדרות למרחב הציבורי, תוך עידוד מגוון מרבי של טיפוסי בינוי המאפשרים תמהיל דירות מגוון.

בתחום הקו הכחול מצויים מספר מבנים ואתרים לשימור.

שטחים כלולים בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10151	מוסדר	חלק		196
10152	מוסדר	חלק		110
10198	מוסדר	חלק	7	4-6, 9
10201	מוסדר	חלק		110, 124, 132, 134
10202	מוסדר	חלק	26-27, 30	1, 20-22, 28-29
10215	מוסדר	חלק	81, 160, 576-585	74, 76-78, 80, 162, 164, 166, 550

טלפון - 09-8655643
פקס - 09-8850647

רח' חבצלת החוף 18/5 נתניה 42490

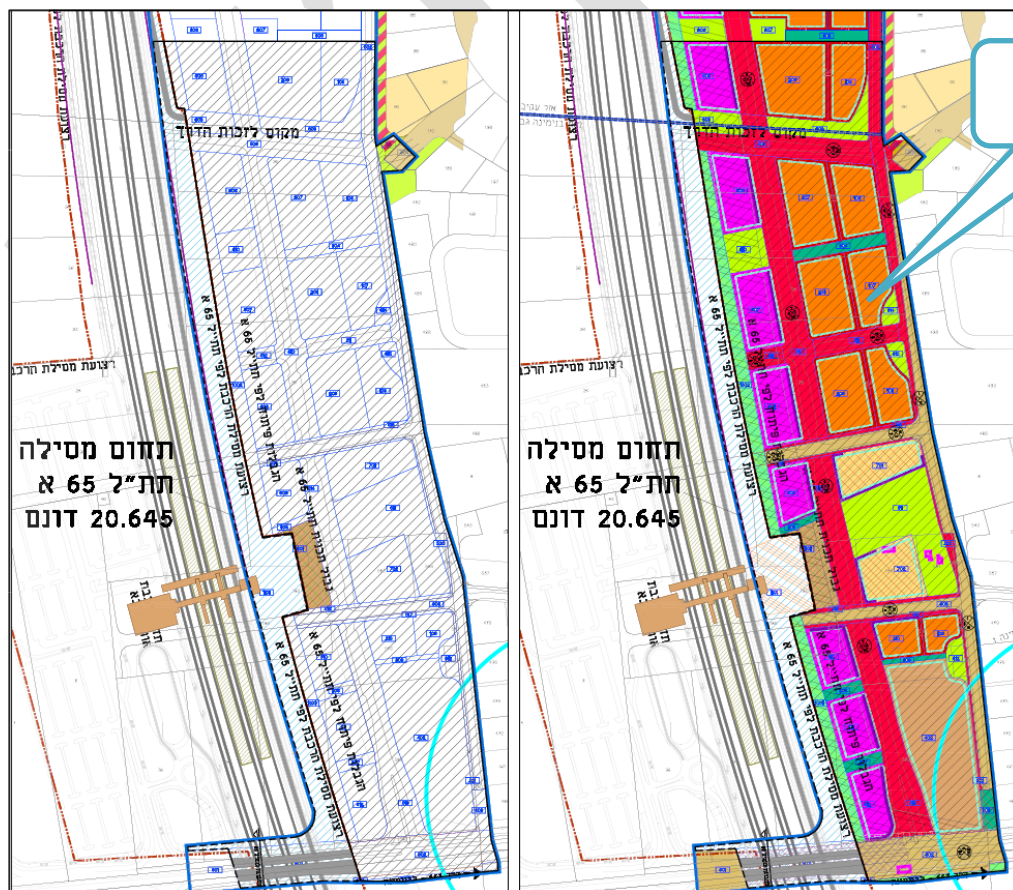
עיקרי הוראות התכנית:

1. שינוי מערך ייעודי הקרקע מיעוד חקלאי ליעודים: מגורים ד', דיור מיוחד, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, שטחים פתוחים, ספורט ונופש, שבילים, דרכים.
2. קביעת הוראות בניה.
3. קביעת שימושים מותרים ביעודי הקרקע.
4. קביעת הוראות בינוי ופיתוח מגרשים להקמת מגורים, תעסוקה, דיור מיוחד, מבנים ומוסדות ציבור, ויעודים ציבוריים.
5. קביעת קווי בנין למגרשים המיועדים לבניה.
6. קביעת מס' קומות או גובה מבנים.
7. קביעת שטחי בניה מותרים.
8. קביעת תנאים להכנת נספח בינוי לביצוע, ותנאים בהליך האישור.
9. קביעת הוראות לתיעוד ושימור עבור אתרים לשימור בתכנית.
10. קביעת הוראות לשמירה על הסביבה וטיפול ערכי טבע.
11. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה והפקעה.
12. קביעת זיקות הנאה למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים.

תשריט התכנית ומתחם האיחוד והחלוקה בתכנית:

מצב מאושר:

מצב מוצע:



דליה אביב (אביזמיל) שמאית מקרקעין

טלפון - 09-8655643
פקס - 09-8850647

רח' חבצלת החוף 18/5 נתניה 42490

תאי שטח בתכנון המוצע, במתחם האיחוד והחלוקה:

תאי שטח	יעד
תאי שטח 105-109	מגורים ג'
תאי שטח 206-210	מגורים ד' ומסחר, מגורים ד' ומבני ציבור
תאי שטח 701-702	דיוור מיוחד ומסחר
תאי שטח 605-612	תעסוקה ומסחר

נתונים כמותיים:

מגורים : 513 יח"ד

דיור מיוחד : 300 יח"ד

תעסוקה : 37,118 מ"ר

מסחר : 2,056 מ"ר

הוראות הבניה בתאי השטח הכלולים באיחוד וחלוקה:

[illegible]



טלפון - 09-8655643
פקס - 09-8850647

רח' חבצלת החוף 18/5 נתניה 42490

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			תכנית (מתא שטח)	מספר יח"ד	מספר קומות		קו בנין (מטר)				מרפסת-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				מזל הכניסה הקובעת	מזל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת			מזל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	קדמי	

תעסוקה	תעסוקה	605	2341	2624	1125	1874	50		4	1					
תעסוקה	מסחר	605		281	187										
תעסוקה	תעסוקה	606	2426	5014	2149	1943	50		7	1					
תעסוקה	מסחר	606		291	194										
תעסוקה	תעסוקה	607	2446	5055	2167	1958	50		7	1					
תעסוקה	מסחר	607		294	196										
תעסוקה	תעסוקה	608	2444	5051	2165	1957	50		7	1					
תעסוקה	מסחר	608		294	196										
תעסוקה	תעסוקה	609	1780	3680	1577	1426	50		7	1					
תעסוקה	מסחר	609		214	143										
תעסוקה	תעסוקה	610	1868	3862	1655	1496	50		7	1					
תעסוקה	מסחר	610		224	150										
תעסוקה	תעסוקה	611	1923	3975	1704	1540	50		7	1					
תעסוקה	מסחר	611		231	154										
תעסוקה	תעסוקה	612	1863	3905	1674	1513	50		7	1					
תעסוקה	מסחר	612		227	151										

הוראות טבלה 5:

- לפחות 20% ממספר יחידות הדירור בכל מגרש, או במספר מגרשים המוגשים במסגרת היתר יחיד, יהיו יחידות דירור קטנות.
- הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה (שטח עיקרי ושטחי שירות) בין הקומות מעל למפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת ובלבד שלא ישתנה סה"כ שטח הבניה.
- מספר המחסנים לא יעלה על מספר יחידות הדירור (כולל דירור מיוחד). שטח מחסן דירתי על יעלה על 6 מ"ר וימוקם במרתף בלבד.
- ככל שידרש לצורך עמידה בתקני חניה ע"פ התקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה ניתן להגדיל את שטחי השירות תחת קרקעיים מעבר למפורט בטבלה 5 ואף את מספר קומות המרתף, זאת לצורך תוספת מקומות חנייה כנדרש על פי התקן. זכויות הבניה במקרה זה יכללו את כל הדרוש לפעולה התקינה של החניון לרבות מדרגות, מעליות וחדרים טכניים.
- השטחים המפורטים בטבלה למגרשי מגורים כשטחים עיקריים כוללים שטחים משותפים בקומת הקרקע ובמרתף כגון מבואות, מועדוני דיירים, חללי עבודה ופעילות משותפים, זאת בהיקף שלא יפחת מ 0 מ"ר ליחיד אשר לא ישמשו לצרכים פרטיים של דירות המגורים.
- חדרי עגלות, חדרי אופניים, מחסנים משותפים, חדרי שטחים ונגרטורים, חדרי מעליות, ארונות תשתיות ו/או חדרי תשתיות יכללו בשטחי השירות המשותפים. לא ניתן יהיה להצמיד שטחים אלה לדירות בעת רישום בית משותף.
- מחסנים דירתיים בתת הקרקע, בשטח שלא יעלה על 10 מ"ר לדירה ובמספר שלא עולה על מספר הדירות במגרש יחושבו כשטחי שירות דירתיים תת קרקעיים. מחסנים דירתיים על קרקעיים יחושבו כשטח עיקרי.
- ככל שתחויב על ידי מוסד מוסמך התקנת תחנת השנאה במגרש, תתאפשר תוספת זכויות לשטחי שירות עבור תחנות השנאה בחיפוף של עד 50 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

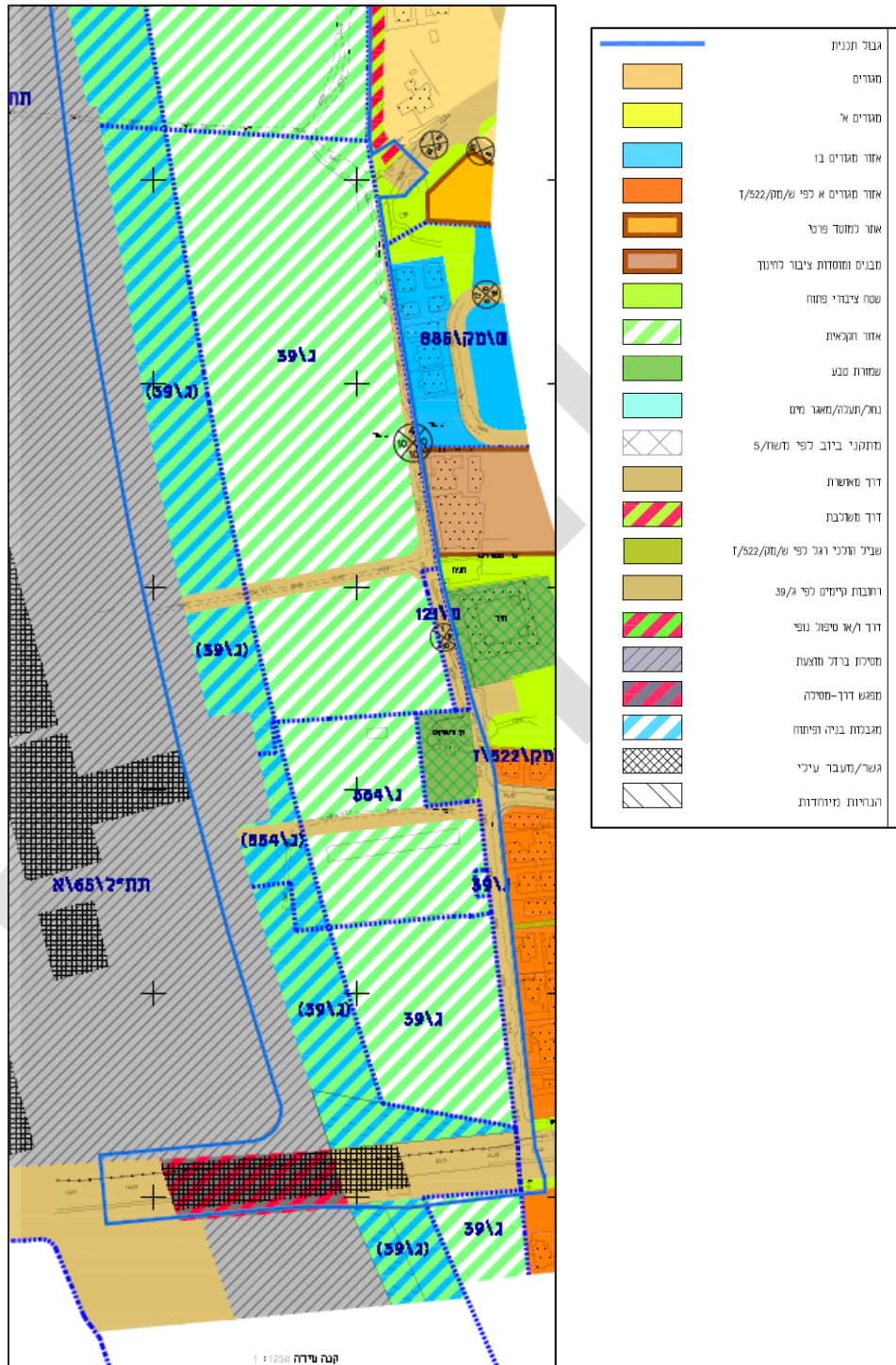
(1) מתחת לתא שטח תותר התקנת מרתף משותף למגרש 701-702 בשטח של 2000 מ"ר..

טלפון - 09-8655643
פקס - 09-8850647

רח' חבצלת החוף 18/5 נתניה 42490

5. רקע תכנוני קודם:

ריכוז תשריט מצב מאושר:



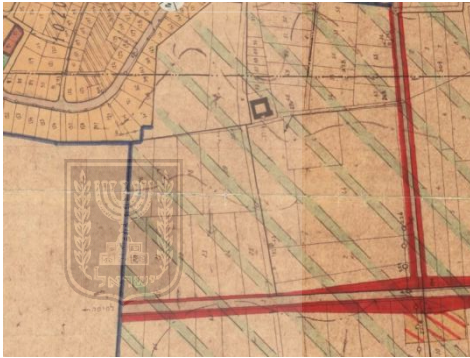


טלפון - 09-8655643
פקס - 09-8850647

רח' חבצלת החוף 18/5 נתניה 42490

פירוט מצב תכנוני מאושר במתחם:

- א. תכנית המתאר **ש/23/א** (י.פ. 2092 מיום 20.2.1975)
מתחם התכנית משתרע ממזרח לכביש 4 ומצפון לכביש הכניסה
לישוב, הקרקע ביעוד חקלאי.



- ב. תכנית **ש/938** - שכונה צפון מערבית בבנימינה (י.פ. 5883 מיום 17.12.2008)
התכנית חלה על מתחם הגובלת ממזרח לתכנית שבנדון, ובמסגרתה
נכללת רצועת הדרך המזרחית בתכנית, וכן חלקה 110 בגוש 10152
(שחלק ממנה נכלל באיחוד וחלוקה).
יעוד הקרקע ברצועה זו : שטח ציבורי פתוח, דרך משולבת ודרך מאושרת.



- ג. תכנית **ש/מק/522/ז** (י.פ. 5298 מיום 18.5.2004)
התכנית חלה ממזרח למתחם התכנית שבנדון, ובין היתר חלה על חלקה 584 בגוש 10215, ביעוד שביל
הולכי רגל.



שמאית מקרקעין

טלפון - 09-8655643
פקס - 09-8850647

רח' חבצלת החוף 18/5 נתניה 42490

ד. תכנית מתאר מחוזית תממ/6:

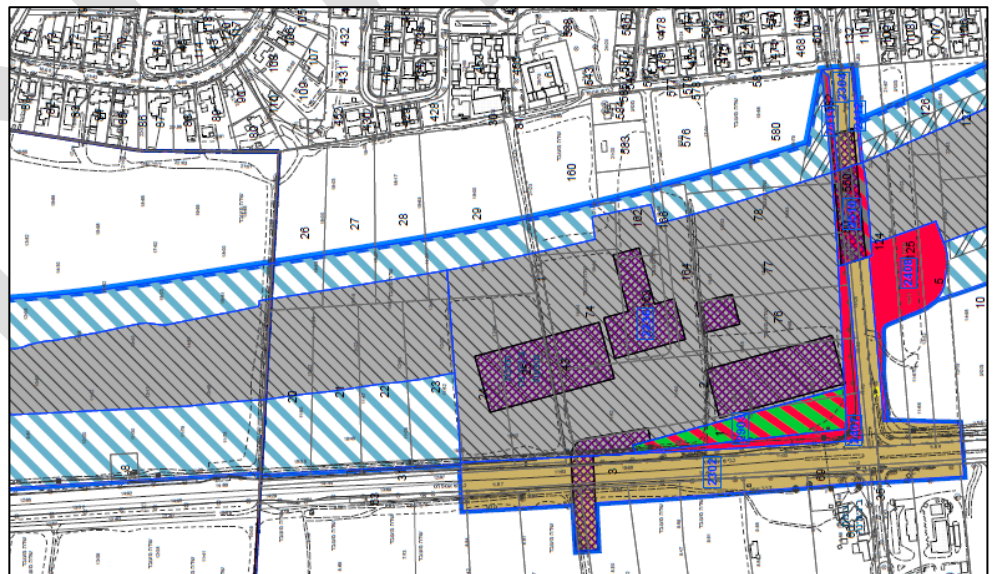
שטח התכנית מסומן : שטח פתוח/חקלאי מוגן.



ה. **תכנית לתשתית לאומית - תתל/65 א - שדרוג והרחבת מסילת החוף בין תחנת חוף הכרמל לשפיים:**

התכנית בהליכי אישור, ביום 12.12.2022 ניתנה המלצת הממשלה לאישור התכנית.

התכנית קובעת הוראות להוספת מסילות ושדרוג מסילות קיימות, ומסמנת מסילה מוצעת לאורך ציר דרך מס' 4, וסימון תחומי מגבלות בניה ופיתוח לצדי המסילה.
בשטח מגבלות הבניה, יעודי הקרקע והשימושים בהתאם לתכניות תקפות, ובתאום עם מוסדות התכנון, למניעת תפעול המסילה.
תשריט (גליון 16):



שמאית מקרקעין

טלפון - 09-8655643
פקס - 09-8850647

רח' חבצלת החוף 18/5 נתניה 42490

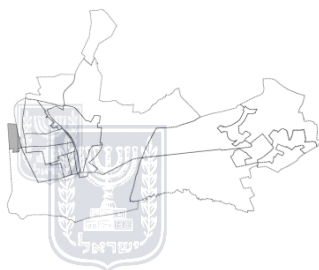
1. מתאר בנימינה 353-0581801 (מופקדת):

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בעיתונות ביום 23.9.2022, והוגשו לה התנגדויות.

התכנית הינה תכנית כוללת, וכוללת הוראות להכנת תכניות מפורטות.

מתחם התכנית בגבול המערבי של בנימינה, מסומן ביעודי קרקע למגורים, עירוני מעורב.

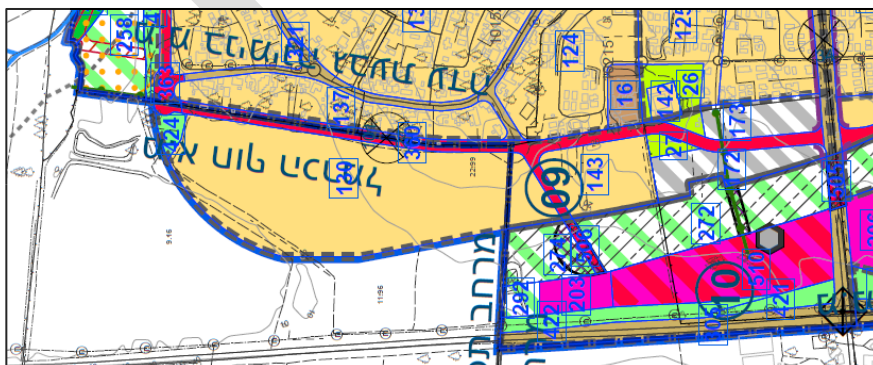
המתחם הנדון מסומן בחלקו "מתחם 9 - שכונה מערבית חדשה" ובחלקו "מתחם 10 - אזור תעסוקה מערבי"

מתחם 10 – אזור תעסוקה מערבי	
תיאור המתחם	
	שטח המתחם: כ- 200 ד'. המתחם ממוקם במערב בנימינה, בין מסילת הרכבת העתידית לבין דרך ארצית מס' 4. מצב קיים: - שטחים חקלאיים מעובדים. מצב מוצע: - מסילת רכבת עתידית שתוסט מהתוואי הקיים במרכז הישוב. - פיתוח אזור תעסוקה חדש, בסמוך לדרך ארצית מס' 4, הכולל תחנת רכבת. - מסוף מתע"י המשלב תחנה מרכזית לאוטובוסים ותחנת רכבת. - שטחי הבניה המוצעים במתחם זה מיועדים למענה לבסיס כלכלי ברמה האזורית.

מתחם 9 – שכונה מערבית חדשה	
תיאור המתחם	
	שטח המתחם: כ- 250 ד'. המתחם ממוקם בצפון-מערב בנימינה, בין המרקם הקיים במתחם 2 לבין מסילת הרכבת ורחוב ימי בנימינה. חלקו הצפוני של המתחם נמצא בתחום השיפוט של מועצה אזורית חוף כרמל. מצב קיים: - שטחים חקלאיים מעובדים. מצב מוצע: - פיתוח שטח למגורים, בהמשך לשכונות קיימות ועם נגישות מירבית לתחנת הרכבת. - הקמת מוקד יישובי הכולל מסחר מגורים ותעסוקה הנשען על תחנת הרכבת החדשה ובסמוך לאזור התעסוקה החדש.

4.2.10.2 נתונים כמותיים למתחם – עיקרי ושירות				
נושא	יחידת מידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הוראות
מסחר ומשרדים	מ"ר	125,000	125,000	שטחי הבניה למסחר לא יעלו על 10% מסך שטחי הבניה במתחם, אחוזי בניה ממוצעים 250%.
מגורים	%		250	גובה 6 קומות.
מבנים ומוסדות ציבור	מ"ר			שטחי הציבור יוקצו בהתאם להוראות התדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה בנספח החברתי-כלכלי המצורפת לתכנית זו.
שטח ציבורי פתוח	דונם			

4.2.9.2 נתונים כמותיים למתחם – עיקרי ושירות				
נושא	יחידת מידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הוראות
סה"כ או"כ צפויה	נפש	כ- 5,250	כ- 5,250	
מגורים	יח"ד	1,480	1,480	צפיפות ממוצעת 15 יח"ד/ד'.
מסחר ומשרדים	מ"ר	215,500	215,500	גובה 7 קומות.
מבנים ומוסדות ציבור	מ"ר	12,350	12,350	אחוזי בניה ממוצעים 220%.
שטח ציבורי פתוח	דונם			שטחי הציבור יוקצו בהתאם להוראות התדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה בנספח החברתי-כלכלי המצורפת לתכנית זו.



שמאית מקרקעין

טלפון - 09-8655643
פקס - 09-8850647

רח' חבצלת החוף 18/5 נתניה 42490

6. נתוני שווי :

נתוני שווי לדירות מגורים - פרוייקים לבניה רוויה בפרדס חנה:

דירות 3 חדרים:

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה	שטח מ"ר	חדרים
010106-0159-011-00	11/06/2023	1,870,000 ₪	82	3
010102-0359-003-00	31/05/2023	1,910,000 ₪	85	3
010106-0432-011-00	30/05/2023	1,862,400 ₪	81	3
010102-0319-007-00	22/05/2023	1,356,410 ₪	77	3
010106-0165-133-00	17/05/2023	1,824,000 ₪	82	3
010073-0015-009-00	04/05/2023	1,975,000 ₪	87	3
010073-0015-010-00	04/05/2023	1,975,000 ₪	87	3
010103-0162-000-00	03/05/2023	1,866,500 ₪	96	3
010106-0159-125-00	30/04/2023	1,900,000 ₪	82	3
010073-0015-003-00	03/04/2023	1,950,000 ₪	87	3
010073-0015-002-00	03/04/2023	1,950,000 ₪	87	3
010102-0315-007-00	30/03/2023	2,000,000 ₪	85	3
010106-0104-038-00	30/03/2023	1,890,000 ₪	82	3
010102-0182-021-00	28/03/2023	1,965,000 ₪	88	3
010073-0015-023-00	14/03/2023	1,935,150 ₪	87	3
010106-0431-125-00	28/02/2023	1,880,000 ₪	82	3
010102-0110-013-00	22/02/2023	2,050,000 ₪	84	3
010102-0110-019-00	12/02/2023	1,950,000 ₪	84	3
010102-0110-025-00	23/01/2023	1,920,000 ₪	85	3
010106-0159-125-00	23/01/2023	1,850,000 ₪	81	3
010106-0161-125-00	29/12/2022	1,890,000 ₪	81	3
010106-0432-126-00	29/12/2022	1,850,000 ₪	81	3
010106-0432-125-00	27/12/2022	1,855,000 ₪	81	3
010106-0431-125-00	27/12/2022	1,850,000 ₪	82	3
010102-0110-022-00	08/12/2022	1,850,000 ₪	79	3
010102-0182-009-00	24/11/2022	1,925,000 ₪	89	3
010102-0319-001-00	08/09/2022	1,820,000 ₪	84	3
010102-0319-019-00	29/08/2022	1,840,000 ₪	80	3
010102-0319-007-00	11/08/2022	1,830,000 ₪	85	3
010074-0210-000-00	31/07/2022	1,975,000 ₪	113	3

שמאית מקרקעין

טלפון - 09-8655643
פקס - 09-8850647

רח' חבצלת החוף 18/5 נתניה 42490

דירות 4 חדרים:

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה	שטח מ"ר	חדרים
010102-0182-011-00	19/06/2023	2,235,000 ₪	118	4
010073-0051-000-00	30/05/2023	2,400,000 ₪	136	4
010072-0181-063-00	22/05/2023	2,320,000 ₪	118	4
010106-0165-132-00	22/05/2023	2,480,000 ₪	117	4
010106-0165-128-00	21/05/2023	2,375,000 ₪	117	4
010106-0165-132-00	21/05/2023	2,375,000 ₪	117	4
010106-0164-132-00	24/04/2023	2,545,000 ₪	100	4
010121-0350-084-00	03/04/2023	2,180,000 ₪	90	4
010072-0205-051-00	03/04/2023	2,510,000 ₪	99	4
010102-0314-004-00	29/03/2023	2,000,000 ₪	105	4
010121-0350-196-00	28/03/2023	2,100,000 ₪	138	4
010072-0181-046-00	10/03/2023	2,550,000 ₪	148	4
010121-0355-166-00	28/02/2023	2,270,000 ₪	135	4
010105-0603-016-00	27/02/2023	2,300,000 ₪	136	4
010072-0181-116-00	23/02/2023	2,495,000 ₪	121	4
010106-0432-140-00	16/01/2023	2,200,000 ₪	92	4
010072-0205-043-00	12/01/2023	2,390,000 ₪	100	4
010102-0110-020-00	04/01/2023	2,215,000 ₪	111	4
010106-0161-012-00	30/12/2022	2,250,000 ₪	105	4
010106-0431-123-00	29/12/2022	2,510,000 ₪	117	4
010106-0165-133-00	29/12/2022	2,480,000 ₪	110	4
010106-0165-133-00	28/12/2022	2,390,000 ₪	110	4
010073-0392-000-00	19/12/2022	2,000,000 ₪	120	4
010121-0355-132-00	14/12/2022	2,240,000 ₪	107	4
010105-0601-015-00	22/11/2022	2,210,000 ₪	132	4
010102-0110-021-00	16/11/2022	2,173,000 ₪	111	4
010102-0182-015-00	15/11/2022	2,200,000 ₪	118	4
010102-0319-033-00	10/11/2022	1,589,024 ₪	100	4
010102-0182-019-00	08/11/2022	2,195,000 ₪	118	4
010102-0109-010-00	07/11/2022	2,140,000 ₪	89	4
010105-0594-003-00	30/10/2022	1,380,000 ₪	100	4
010102-0182-023-00	26/10/2022	2,190,000 ₪	118	4
010121-0355-121-00	20/10/2022	2,125,000 ₪	136	4
010121-0193-001-00	18/10/2022	3,300,000 ₪	144	4
010072-0181-026-00	02/10/2022	2,560,000 ₪	123	4
010073-0392-000-00	22/09/2022	1,920,000 ₪	108	4
010121-0355-146-00	15/09/2022	2,170,000 ₪	103	4
010074-0137-000-00	31/08/2022	2,390,000 ₪	132	4
010121-0355-168-00	09/08/2022	2,180,000 ₪	120	4
010102-0182-012-00	04/08/2022	2,275,000 ₪	137	4
010121-0350-214-00	31/07/2022	2,200,000 ₪	147	4
13010102-0319-041-00	21/07/2022	2,160,000 ₪	103	4

שמאית מקרקעין

טלפון - 09-8655643
פקס - 09-8850647

רח' חבצלת החוף 18/5 נתניה 42490

דירות 5 חדרים:

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה	שטח מ"ר	חדרים
010102-0182-010-00	08/05/2023	2,450,000 ₪	125	5
010102-0182-026-00	27/04/2023	3,270,000 ₪	134	5
010103-0411-000-00	27/04/2023	2,235,000 ₪	117	5
010106-0165-131-00	16/04/2023	2,840,000 ₪	142	6
010121-0356-000-00	04/04/2023	2,400,000 ₪	177	5
010106-0165-164-00	30/03/2023	2,900,000 ₪	142	6
010121-0356-000-00	28/03/2023	2,370,000 ₪	122	5
010073-0015-008-00	26/02/2023	2,750,000 ₪	142	5
010106-0165-002-00	23/02/2023	3,315,000 ₪	132	5
010102-0110-039-00	22/02/2023	2,630,000 ₪	145	5
010102-0182-016-00	16/02/2023	2,490,000 ₪	130	5
010102-0359-006-00	13/02/2023	2,330,000 ₪	110	5
010072-0181-041-00	09/02/2023	2,750,000 ₪	147	5
010102-0110-018-00	06/02/2023	2,460,000 ₪	129	5
010073-0015-022-00	31/01/2023	2,922,800 ₪	142	5
010106-0165-131-00	31/01/2023	2,940,000 ₪	142	6
010072-0181-000-00	26/01/2023	2,730,000 ₪	147	5
010102-0174-014-00	25/01/2023	2,900,000 ₪	130	5
010072-0181-012-00	23/01/2023	2,700,000 ₪	148	5
010106-0432-126-00	23/01/2023	2,750,000 ₪	131	5
010103-0344-000-00	16/01/2023	2,825,000 ₪	147	5
010102-0182-006-00	09/01/2023	2,450,000 ₪	125	5
010121-0356-003-00	04/01/2023	2,345,000 ₪	164	5
010106-0165-130-00	29/12/2022	2,720,000 ₪	131	5
010106-0161-126-00	28/12/2022	2,570,000 ₪	131	5
010106-0159-001-00	27/12/2022	2,570,000 ₪	123	5
010121-0235-032-00	20/12/2022	3,330,000 ₪	175	5
010121-0350-193-00	18/12/2022	2,310,000 ₪	155	5
010105-0115-000-00	13/12/2022	2,300,000 ₪	125	5
010121-0353-000-00	30/11/2022	2,275,000 ₪	153	5
010106-0432-042-00	25/11/2022	2,750,000 ₪	160	5
010102-0182-014-00	27/10/2022	2,455,000 ₪	125	5
010102-0182-012-00	23/10/2022	2,430,000 ₪	130	5
010119-0350-009-00	09/10/2022	3,660,000 ₪	166	6
010121-0235-078-00	06/10/2022	2,450,000 ₪	152	5
010102-0319-006-00	02/10/2022	1,784,615 ₪	117	5
010102-0182-000-00	28/09/2022	2,445,000 ₪	125	5
010119-0350-033-00	22/09/2022	3,650,000 ₪	166	6
010071-0014-021-00	20/09/2022	2,965,000 ₪	100	5
010102-0319-033-00	19/09/2022	2,115,000 ₪	100	5
010121-0355-028-00	19/09/2022	2,500,000 ₪	144	5
010106-0162-033-00	18/09/2022	2,200,000 ₪	179	5
010121-0355-104-00	13/09/2022	2,160,000 ₪	124	5
010102-0182-022-00	13/09/2022	2,400,000 ₪	125	5
010102-0182-020-00	13/09/2022	2,400,000 ₪	130	5
010121-0355-125-00	08/09/2022	3,500,000 ₪	147	5
010121-0350-083-00	21/08/2022	2,390,000 ₪	156	5
010072-0181-115-00	18/08/2022	2,768,000 ₪	138	5
010121-0235-086-00	17/08/2022	2,250,000 ₪	149	5
010119-0350-017-00	12/08/2022	3,950,000 ₪	168	6
010102-0285-004-00	08/08/2022	3,500,000 ₪	190	5
010121-0356-005-00	28/07/2022	2,360,000 ₪	123	5

שמאית מקרקעין

טלפון - 09-8655643
פקס - 09-8850647

רח' חבצלת החוף 18/5 נתניה 42490

נתונים למשרדים ומסחר:

שטחי מסחר/משרד מוצעים:

מיקום	מהות	שטח מ"ר	דמ"ש	למ"ר
הטחנה 56	משרד	55	3,500 ₪	64 ₪
אזוה"ת בנימינה בנין א.ד. שגיא	משרד	52	4,000 ₪	77 ₪
סמוך לרכבת	משרד	90		75 ₪
אזוה"ת בנימינה	משרד	285		55 ₪
פרוייקט הטחנה	משרד	שטחים שונים		11,500 ₪
סמוך לרכבת	משרד	63 ₪	4,725 ₪	75 ₪

נתונים מאתר רשות המיסים:

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת בש"ח	מהות	חלק נמכר	ישוב	שנת בניה	שטח
010162-0053-000-00	24/11/2020	609,999 ₪	חנות	1	בנימינה-גבעת עדה	2021	34
010162-0053-005-00	10/03/2021	799,110 ₪	חנות	1	בנימינה-גבעת עדה	2021	50
010162-0053-006-00	10/03/2021	799,110 ₪	חנות	1	בנימינה-גבעת עדה	2021	50
010162-0053-000-00	24/11/2020	1,065,000 ₪	חנות	1	בנימינה-גבעת עדה	2021	67
010206-0049-000-00	15/06/2021	831,333 ₪	חנות	0.333	בנימינה-גבעת עדה	1970	166
010162-0053-000-00	13/09/2021	741,312 ₪	חנות	1	בנימינה-גבעת עדה	2021	36
010162-0053-007-00	15/11/2021	1,600,000 ₪	חנות	1	בנימינה-גבעת עדה	2021	100
010204-0161-002-00	19/09/2022	720,000 ₪	חנות	1	בנימינה-גבעת עדה	2022	45
010162-0053-003-00	16/11/2022	723,060 ₪	חנות	1	בנימינה-גבעת עדה	2022	56
010162-0219-011-00	28/12/2022	1,797,120 ₪	חנות	1	בנימינה-גבעת עדה	2022	96

7. ערכי השווי :

ריכוז נתוני שווי קרקע :

שימוש/יעד	שווי בנוי	שווי קרקע
מגורים ג	22,000 ₪	8,000 ₪
מגורים ד	20,000 ₪	7,400 ₪
מגורים ד משולב מסחר		7,000 ₪
מגורים ד משולב ציבורי		7,000 ₪
מסחר במבנה מגורים	20,000 ₪	10,000 ₪
דיוור מיוחד	20,000 ₪	6,000 ₪
תעסוקה (60 מ"ר)	10,000 ₪	3,000 ₪
מסחר במבנה תעסוקה	20,000 ₪	10,000 ₪
מסחר במבנה ציבורי	20,000 ₪	10,000 ₪



טלפון - 09-8655643
פקס - 09-8850647

רח' חבצלת החוף 18/5 נתניה 42490

8. עקרונות האיחוד והחלוקה:

א. הוראות החוק ותקן 15:

לוח ההקצאה הוכן בהתאם להוראות סעיף 122 בפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, לענין איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.

הטבלה נערכה על פי הוראות תקן 15 (פירוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון) ובשינויים הנדרשים על פי איפיוני התכנון וההקצאות.



ב. שטח התכנית ומתחם האיחוד והחלוקה:

התכנית המוצעת חלה על שטח של כ- 337 דונם, ומחולקת לשני חלקים: החלק הצפוני של התכנית כולל קרקעות בבעלות המדינה.

החלק הדרומי של התכנית, כולל קרקעות בבעלות מדינה וקרקעות בבעלות פרטית, בשטח של כ- 109 דונם.

טבלת האיחוד החלוקה מיוחסת לחלק הדרומי של התכנית.

ג. שטחים באיחוד וחלוקה:

השטחים הנכללים באיחוד וחלוקה בהתאם למפת מדידה אנליטית שנערכה ע"י המודד אודי רונן, מיום 12.7.2023, ובהתאם ליעודי הקרקע ואיפיוניה.



ד. בעלויות בקרקע:

בעלי הזכויות שיכללו בטבלת האיחוד והחלוקה הם בעלי זכויות על פי רישום בנסחי הרישום. הרכב הבעלויות במצב הנכנס לפי נסחי הרישום:

שטח מ"ר	בעלים
55,917	פרטיים
47,561	קק"ל ומדינת ישראל
6,216	המועצה המקומית בנימינה
109,694	סה"כ

ההקצאה לבעלים הפרטיים תיערך בתאי שטח נפרדים מתאי השטח שהוקצו למדינה.



שמאית מקרקעין

טלפון - 09-8655643
פקס - 09-8850647

רח' חבצלת החוף 18/5 נתניה 42490

ה. מצב קיים:

- ☒ יעודי הקרקע במצב הנכנס, לרבות תכנית תת"ל/65/א.
- ☒ מרבית שטח המתחם ביעוד חקלאי, חלק מהשטח כלול בתחום קו מגבלות הבניה בתת"ל/65/א.
- ☒ השווי במצב נכנס נקבע על בסיס שטח אקו', היות ומרבית השטח ביעוד חקלאי. מקדמי שווי אקו' במצב נכנס:

1	חקלאי ללא מגבלות בניה
0.1	דרך
0.85	שטח במגבלות בניה
0.925	מושע

1. מצב מוצע:

- ☒ לבעלי הזכויות במתחם יוקצו זכויות בהתאם לחלקם היחסי במתחם במצב הנכנס.
- ☒ לבעלים הפרטיים הוקצו הזכויות במגרשי המגורים ככל הניתן, תוך מתן דגש כי לכל חלקת מקור יוקצו זכויות למגורים, ובתוספת מגרשים אחרים במתחם (מגרשי תעסוקה).
- ☒ ההקצאה לפרטיים נותרת לפי הרכב הבעלויות בחלקת המקור, לכל חלקת מקור נערכה הקצאה נפרדת ככל שניתן, למעט שיתוף בעלויות בתאי שטח 207 ו-208.
- ☒ תאי השטח 701-702 ביעוד מגורים מיוחד, יוקצו למדינה, עקב איפיוניהם, וקהל היעד למימושם.
- ☒ תאי השטח ביעוד תעסוקה הוקצו למדינה, למעט מס' תאי שטח שהוקצו לפרטיים בנוסף לזכויות למגורים.
- ☒ לא ניתנה הפחתה למטלת שימור הבאר, ככל שתושפת עלות ומטלה לשימור הבאר, יש לבחון מתן מקדם לתאי השטח עליהם תושפת המטלה.
- ☒ הזכויות ירוכזו במגרש/מגרשים קרובים זה לזה, וקרובים, ככל הניתן, למיקום חלקות המקור.
- ☒ שטח ציבורי בבעלות הרשות המקומית יוקצה כשטח ציבורי לרשות המקומית.
- ☒ ההקצאה במצב מוצע הינה על בסיס שווי אקו' של מגרשי התכנית, על פי קריטריונים.

מקדמי יעוד ומיקום:

1.07	דופן מזרחית - גובל פיתוח
1	דופן מערבית - גובל תעסוקה ומסילה
1	שורת תעסוקה
1.05	צמידות לשצ"פ
0.9	צמידות לשב"צ

מקדם מתקבל	שווי קרקע	שווי בנוי	מקדמי שווי מצב מוצע:
1	8,000 ₪	22,000 ₪	מגורים ג
0.93	7,400 ₪	20,000 ₪	מגורים ד
0.88	7,000 ₪		מגורים ד משולב מסחר
0.88	7,000 ₪		מגורים ד משולב ציבורי
1.25	10,000 ₪	20,000 ₪	מסחר במבנה מגורים
0.75	6,000 ₪	20,000 ₪	דיור מיוחד
0.38	3,000 ₪	10,000 ₪	תעסוקה (60 מ"ר)
1.25	10,000 ₪	20,000 ₪	מסחר במבנה תעסוקה
1.25	10,000 ₪	20,000 ₪	מסחר במבנה ציבורי



טלפון - 09-8655643
פקס - 09-8850647

רח' חבצלת החוף 18/5 נתניה 42490

9. הערה כללית:

באם יחולו שינויים מהותיים בתכנון, אשר ישנו את מערך השיקולים לבחינת האפשרות למתחם איחוד וחלוקה חלקי לעומת לכלל שטח התכנית, תיבחן האפשרות להכנת טבלת איחוד וחלוקה לכלל שטח התכנית.

10. הצהרה:

חוות דעת זו נעשתה למטרת מסמך עקרונות לטבלת איחוד וחלוקה לתכנית מוצעת. אחריותה של הח"מ מוגבלת למזמין חוות הדעת ולמטרתה בלבד. ואין לעשות שימוש שלא בהתאם לאמור לעיל ללא קבלת אישור מראש ובכתב מאת הח"מ בלבד. הנני מצהירה בזאת כי אין לי כל חלק או ענין פרטי בנכסים שבנדון, וכי חוות דעת זו נעשתה לפי מיטב הבנתי, ידיעותי המקצועיות ונסיוני.

בזאת באתי על החתום,

דליה אביב- אביזמיל
שמאית מקרקעין

