

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: מרץ 2024
מועד עדכון התקנון: 12.2023 מונה 22



טלפון - 09-8655643
פקס - 09-8850647

רח' חבצלת החוף 18/5 נתניה 42490

תאריך: ח' אדר ב' תשפ"ד, 18.3.2024

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- 361 דונם בשטחים חקלאיים המשתרעים ממערב לכביש 4, ומצפון לכניסה המערבית ליישוב. התכנית מציעה הקמת שכונת מגורים חדשה, משולבת בשימושי מסחר, ורצועת מגרשים לתעסוקה, בין מסילת הרכבת המתוכננת במערב, ובין גבול בתי היישוב 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- 400 יח"ד לדיור מיוחד, כ- 64,000 מ"ר תעסוקה, כ- 8,500 מ"ר למסחר, וכן שטחי ציבור ושטחים פתוחים.



חלוקת שטח התכנית לשני מתחמים:

מרבית שטח התכנית קרקעות בבעלות מדינת ישראל וקק"ל, וכן רשות מקומית. חלק משטח התכנית, סה"כ 55.9 דונם, קרקעות בבעלות פרטית, המרוכזות בחלק הדרומי של התכנית. בהתאמה להרכב הבעלויות, ובהתחשב בצורך בקידום התכנון, חולק שטח התכנית לשני מתחמים נפרדים: החלק הצפוני - בשטח כ- 228 דונם, בו זכויות הבעלות הן של מדינת ישראל, בחלק זה אין צורך לבצע איחוד וחלוקה. החלק הדרומי - בשטח כ- **110 דונם**, בו מרוכזות קרקעות בבעלות פרטית לצד קרקעות בבעלות מדינה. חלק זה הוגדר בתכנית **כמתחם האיחוד והחלוקה**.





טלפון - 09-8655643
פקס - 09-8850647

רח' חבצלת החוף 18/5 נתניה 42490

3. המתחם שנקבע לאיחוד וחלוקה:

המתחם הדרומי בתכנית הינו מתחם לאיחוד וחלוקה, גבול המתחמים הינו מצפון לתאי שטח 105-206-605.
סה"כ שטח המתחם הדרומי על פי מפת מדידה - **109.694 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	

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- 400 יח"ד מיוחד. שטחי תעסוקה בהיקף של כ- 64,000 מ"ר, שטחי מסחר בהיקף של כ- 8,500 מ"ר עיקרי, מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פים, שטח לספורט ונופש ושטחים פתוחים.

דברי ההסבר לתכנית:

התכנית מציגה 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 400 יח"ד מיוחד, כ- 64,000 מ"ר שטחי תעסוקה, כ- 8,500 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. במרכזו 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 וסדורות למרחב הציבורי, תוך עידוד מגוון מרבי של טיפוסים בינוי המאפשרים תמהיל דירות מגוון. בתחום הקו החכול מצויים מספר מבנים ואתרים לשימור.

עיקרי הוראות התכנית:

- 1) שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט: מיעוד קרקע חקלאית לייעודים מגורים ד, 'דיור מיוחד, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, שטחים פתוחים, ספורט ונופש, שביל, דרכים.
- 2) קביעת הוראות הבניה.
- 3) קביעת השימושים המותרים בכל ייעוד קרקע.
- 4) קביעת הוראות לבינוי ולפיתוח מגרשים להקמת מגורים, תעסוקה, דיור מיוחד, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים פתוחים, דרכים, שבילים וספורט ונופש.
- 5) קביעת קווי בניין למגרשים המיועדים לבניה.
- 6) קביעת מספר קומות או גובה המבנים.
- 7) קביעת שטחי הבניה המותרים.
- 8) קביעת תנאים להכנת נספח בינוי לביצוע 1:500 ותנאים בהליך הרישוי.
- 9) קביעת הוראות לתיעוד ושימור עבור אתרים שנקבעו לשימור.
- 10) קביעת הוראות לשמירה על הסביבה ולטיפול עצים וערכי טבע.
- 11) קביעת הוראות לעניין איחוד וחלוקה והפקעה.
- 12) קביעת זיקות הנאה למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים במגרשים לבינוי.

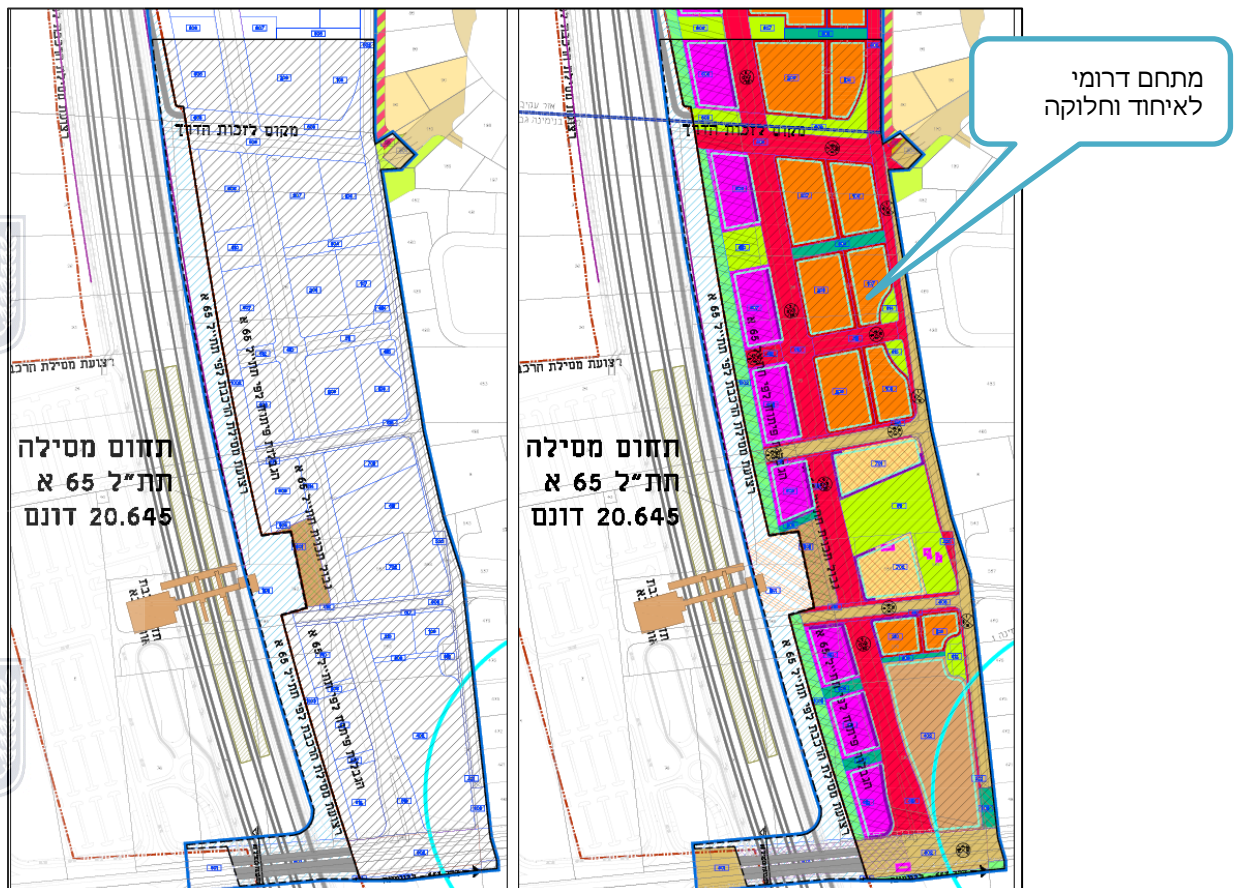
טלפון - 09-8655643
פקס - 09-8850647

רח' חבצלת החוף 18/5 נתניה 42490

תשריט התכנית ומתחם האיחוד והחלוקה בתכנית:

מצב מאושר:

מצב מוצע:



תאי שטח בתכנון המוצע, במתחם האיחוד והחלוקה:

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

דליה אביב (אביזמיל) שמאית מקרקעין

רח' חבצלת החוף 18/5 נתניה 42490

טלפון - 09-8655643
פקס - 09-8850647



הוראות הבניה בתאי השטח הכלולים באיחוד וחלוקה:

הוראות הבניה על פי טבלה 5 בתקנון, לרבות הוראות נלוות לטבלה.

הוראות כלליות ליעודי הקרקע:

מגורים ד'
שימושים
- מגורים. - משרדים לבעלי מקצועות חופשיים. - מסחר קמעונאי, מסעדות, בתי קפה ושירותים אישיים כגון מרפאות, גלריות, בנקים, בקומת הקרקע במקומות המסומנים בתשריט כ"חזית מסחרית". - שימושים בעלי אופי ציבורי כגון: מעונות יום, גני ילדים, שירותי רווחה, מרפאה, מועדוניות יום ומבני ציבור לשימושים קהילתיים. - שימושים ציבוריים למעונות יום וגני ילדים.
מסחר
המסחר ימוקם בקומת הקרקע בחזית לרחוב ויחולו עליו הוראות סעיף 6.1 להלן, בעניין חזית מסחרית והפרדה בין שימושים מעורבים. בחזית המסחרית יתאפשרו שימושי מסחר ושימושים סחירים בעלי אופי ציבורי.

דיוור מיוחד
שימושים
- דיוור מכליל לפי סעיף 1.9. - שימושים משותפים לצרכי הדיוור המוגן כגון: מרפאה, חדר אוכל, מועדון ספורט, מחלקה סיעודית וכו'. - שימושים ציבוריים: מעונות יום, גני ילדים, שירותי רווחה, מועדוניות יום, שירותי בריאות, ומבני ציבור לשימושים קהילתיים. - מסחר - לרבות מרפאות, מוסדות פיננסיים ושירותים עסקיים, בתי אוכל, מסעדות, בתי קפה, מזנונים/קיוסקים, אולמות תצוגה, גלריות, משרדים.

תעסוקה
שימושים
- משרדים. - מסחר קמעונאי, אולמות תצוגה, מרפאות, מוסדות פיננסיים ושירותים אישיים. - עסקים ושימושים בעלי אופי ציבורי כגון מכללות ומוסדות חינוך, גלריות, מוזיאונים וכיוב וכן שימושים נלווים לשימושים אלה. - בתי אוכל ומסעדות.



רח' חבצלת החוף 18/5 נתניה 42490

ריכוז תשריט מצב מאושר:



דליה אביב (אביזמיל) שמאית מקרקעין

טלפון - 09-8655643
פקס - 09-8850647

רח' חבצלת החוף 18/5 נתניה 42490

6. 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.

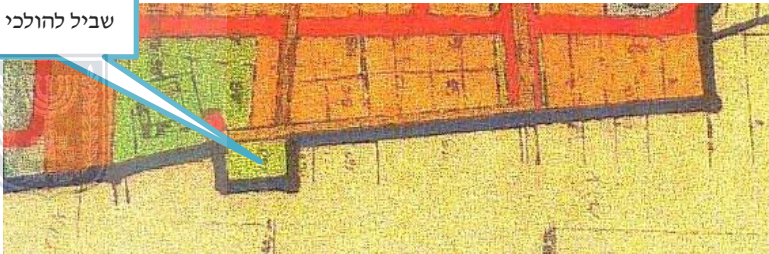


ב. תכנית **ש/938** - שכונה צפון מערבית בבנימינה (י.פ. 5883 מיום 17.12.2008)
התכנית חלה על מתחם הגובלת ממזרח לתכנית שבנדון, ובמסגרתה
נכללת רצועת הדרך המזרחית בתכנית, וכן חלקה 110 בגוש 10152
(שחלק ממנה נכלל באיחוד וחלוקה).
יעוד הקרקע ברצועה זו : שטח ציבורי פתוח, דרך משולבת ודרך מאושרת.



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.

שביל להולכי רגל



טלפון - 09-8655643
פקס - 09-8850647

רח' חבצלת החוף 18/5 נתניה 42490

ד. תכנית מתאר מחזית 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 לציד המסילה.

בשטח מגבלות הבניה, יעודי הקרקע והשימושים בהתאם לתכניות תקפות, ובתאום עם מוסדות התכנון, למניעת תפעול המסילה.

תשריט (גליון 16):

דרך מאושרת	
דרך מוצעת	
דרך ולאן טיפול נופי	
מסילה מוצעת	
מפגש דרך-מסילה	
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	
מגבלות בניה ופיתוח	
שטח שהתכנית אינה חלה עליו	
גשר/מעבר עליו	
הנחיות מיוחדות	
דרך/מסילה לביטול	



טלפון - 09-8655643
פקס - 09-8850647

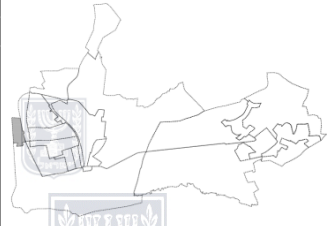
רח' חבצלת החוף 18/5 נתניה 42490

1. מתאר בנימינה 353-0581801 (מופקדת):

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

התכנית הינה תכנית כוללנית, וכוללת הוראות להכנת תכניות מפורטות.
מתחם התכנית בגבול המערבי של בנימינה, מסומן ביעודי קרקע למגורים, עירוני מעורב.

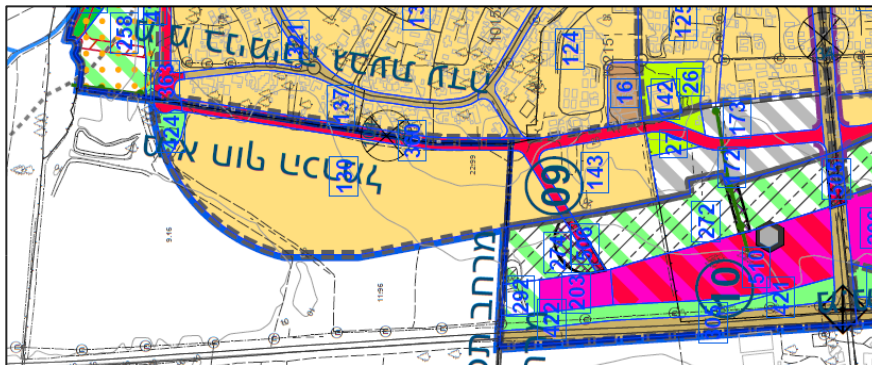
המתחם הנדון מסומן בחלקו "מתחם 9 - שכונה מערבית חדשה" ובחלקו "מתחם 10 - אזור תעסוקה מערבי"

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, הכוללת תחנת רכבת. - מסוף מתע"נ 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 ישובי 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 למאשר	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%.
	%		250	גובה 6 קומות.
מבנים ומוסדות ציבור	מ"ר			שטחי הציבור יוקצו בהתאם להוראות התנ"ך 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 למאשר	סה"כ	הוראות
סה"כ אכ"צ צפיה	נפש	כ- 5,250	כ- 5,250	
מגורים	יחיד	1,480	1,480	צפיפות ממוצעת 15 יחיד/ד'.
	מ"ר	215,500	215,500	גובה 7 קומות. אחוזי בניה ממוצעים 220%.
מסחר ומשרדים	מ"ר	12,350	12,350	
מבנים ומוסדות ציבור	מ"ר			שטחי הציבור יוקצו בהתאם להוראות התנ"ך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה בנספח החברתי-כלכלי המצורפת לתכנית זו.
שטח ציבורי פתוח	דונם			





טלפון - 09-8655643
פקס - 09-8850647

רח' חבצלת החוף 18/5 נתניה 42490

7. נתוני שווי:

נתוני שווי לדירות חדשות מובאים מפרייקטים חדשים בפרדס חנה, וזאת בהיעדר בניה רוויה בבניה חדשה בבנימינה.

ההתאמות למתחם התכנית המוצעת:

☒ בניה רוויה וחדשה - ללא התאמה.

☒ מיקום בחלק המערבי של בנימינה, למול מיקום בפרדס חנה - ללא התאמה.

☒ גודלי הדירות: נערך פילוח של דירות בנות 4 חדרים ו- 5 חדרים, לצורך התאמה לגודלי הדירות במתחם.

נתוני שווי לדירות מגורים - פרייקטים לבניה רוויה בפרדס חנה:

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
010102-0319-041-00	21/07/2022	2,160,000 ₪	103	4

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



טלפון - 09-8655643
פקס - 09-8850647

רח' חבצלת החוף 18/5 נתניה 42490

נתוני שווי לדירות מגורים בפרוייקט משולב למגורים ומסחר, ברחוב ניל"י בבנימינה:
המבנים במתחם בני 3 קומות + עליית גג וחלקם כוללים קומה מסחרית.

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	שנת בניה	שטח מ"ר	חדרים
010204-0162-006-00	20/02/2022	2,352,000 ₪	2022	99	4
010204-0162-014-00	20/02/2022	2,280,000 ₪	2022	92	4
010204-0162-001-00	20/02/2022	2,120,000 ₪	2022	87	4
010204-0162-013-00	21/02/2022	2,070,000 ₪	2022	87	4
010204-0162-002-00	27/02/2022	2,202,000 ₪	2022	92	4
010204-0162-015-00	26/05/2022	2,169,600 ₪	2022	84	3
010204-0162-003-00	01/09/2022	2,041,600 ₪	2022	84	3
010204-0162-004-00	19/09/2022	2,611,766 ₪	2022	100	4
010204-0162-018-00	04/09/2022	2,555,800 ₪	2022	99	4
010204-0158-001-00	11/10/2022	3,750,000 ₪	2021	153	5
010204-0162-017-00	15/12/2022	2,595,000 ₪	2022	93	4
010204-0162-008-00	29/05/2023	2,580,000 ₪	2022	91	4
010204-0162-011-00	24/07/2023	2,600,000 ₪	2022	99	4

נתונים לדיוור מיוחד (דיוור להשכרה/מעונות):

מבחינת מכרזי קרקע שנערכו בשנתיים האחרונות באזור המרכז, ובחינת שוק הדיוור להשכרה, בשנת 2022 ניכרו ביקושים למגורים בכלל, ולאחריה ניכרת מגמת עצירה וירידה בביקושים למגרשים ביעוד זה.

מכרזים לדוגמא:

☒ מכרז 51/2023 מיום 13.9.2023, בתמ"ל/1038 (רמת גן גני אז"ר), מתחמים 204 ו-209 עבור 279 יח"ד להשכרה, ושטחי מסחר, מחיר השומה 207,844,000 ₪, וההצעה הזוכה – 88,120,049 ₪ כולל פיתוח.

המחיר מבטא שווי של כ- 316,000 ₪ ליח"ד.

☒ מכרז 53/2023 מיום 27.4.2023, בתמ"ל/1068 (רמת השרון), מתחמים 100, 102, עבור 147 יח"ד להשכרה, ושטחי מסחר, מחיר השומה 177,938,000 ₪, וההצעה הזוכה – 104,427,962 ₪ כולל פיתוח.

המחיר מבטא שווי של כ- 710,000 ₪ ליח"ד.

☒ מכרז 363/2022 מיום 8.2.2023, בתמ"ל/1076 (סירקין פ"ת), מתחמים 207, 7, 204, עבור 231 יח"ד להשכרה, ושטחי מסחר ותעסוקה, מחיר השומה 215,433,000 ₪, וההצעה הזוכה – 106,479,853 ₪ כולל פיתוח.

המחיר מבטא שווי של כ- 460,000 ₪ ליח"ד.



טלפון - 09-8655643

פקס - 09-8850647

רח' חבצלת החוף 18/5 נתניה 42490

נתונים למשרדים ומסחר:

שטחי משרדים במתחם הטחנה בבנימינה (גוש 10162 חלקה 219):

מהות	תאריך	שטח מ"ר	מחיר
משרד	26.9.2023	80	1,265,355 ₪
משרד	8.8.2023	54	838,533 ₪
משרד	8.8.2023	52	811,623 ₪
משרד	14.6.2023	103	1,270,000 ₪
משרד	14.6.2023	52	699,660 ₪
משרד	14.6.2023	79	1,129,050 ₪
משרד	14.6.2023	61	830,700 ₪
משרד	29.5.2023	61	879,917 ₪
משרד	9.5.2023	52	786,240 ₪
משרד	19.3.2023	55	712,139 ₪
משרד	15.3.2023	51	660,231 ₪

שטחי משרד מוצעים בפרדס חנה/כרכור:

מיקום	שטח מ"ר	דמ"ש	מחיר מבוקש	למ"ר
המעלה 33 פרדס חנה	35		600,000 ₪	17,143 ₪
דרך השדה 18 פרדס חנה	100	6,000 ₪	בית אבני	60 ₪
מרכז פרדס חנה	30	3,000 ₪		100 ₪
פרדס חנה	167			70 ₪
אחוזת יחזקה פרדס חנה	165		2,650,000 ₪	16,061 ₪
מרכז פרדס חנה	75	5,700 ₪		76 ₪
מרכז כרכור	100	10,000 ₪		100 ₪
בנין "בית שמאי" כרכור	86		1,470,000 ₪	17,093 ₪

☒ בקניון אורות, אור עקיבא, גוש 10629 חלקה 14, נמכר שטח של 200 מ"ר (משרד/מרפאה)

ביום 17.1.2022 ב- 4,000,000 ₪ (כ- 20,000 ₪ למ"ר).

נתונים מאתר רשות המיסים, בבנימינה:

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



טלפון - 09-8655643
פקס - 09-8850647

רח' חבצלת החוף 18/5 נתניה 42490

ניתוח נתוני השווי:

מגורים: ☒

בהיעדר נתונים מגוונים למתחמי מגורים בבניה רוויה בבנימינה, נעשה שימוש בנתוני שווי רבים ממתחמי מגורים חדשים בבניה רוויה בפרדס חנה. הישוב פרדס חנה נהנה מתדמית איכותית ומבוקש למגורים, מיקומו הסמוך לבנימינה, ומהווה ישוב חלופי למגורים בבנימינה. ביחס לנתוני השווי מבנימינה, יש להביא בחשבון כי מדובר בבנינים בני 3 קומות + עליית גג, במרכז הישוב. חלק מהמבנים כוללים קומה מסחרית. יש לבצע התאמה לבינוי ולמיקום המתחם ביחס לפרוייקט זה.

שווי ממוצע למ"ר:

בדירות 4 חדרים בפרדס חנה : 20,000 ₪ למ"ר
בדירת 4 חדרים בבנימינה : 25,000 ₪ למ"ר (בינוי של 3 קומות)
שווי מתואם למתחם התכנית : 22,000 ₪ למ"ר במגורים ד' (בהתחשב בבינוי ובישוב)

שווי למ"ר קרקע

:

מגורים ד' ומסחר	מגורים ד'	
20,000 ₪	22,000 ₪	ממוצע מ"ר
17,094 ₪	18,803 ₪	מע"מ 1.17
14,245 ₪	15,670 ₪	יזמות 1.2
7,000 ₪	7,500 ₪	ע. בניה
7,245 ₪	8,170 ₪	קרקע
7,300 ₪	8,000 ₪	מעוגל למ"ר

דיוור מיוחד: ☒

בתאי שטח 701-701 יעוד הקרקע לדיוור מיוחד, השימוש כולל: יחידות מיקרו להשכרה או מעונות סטודנטים.

שטח יחידת דיוור לא יעלה על 90 מ"ר (כולל שטחים משותפים).

בקומת הקרקע תתוכנן חזית מסחרית.

חלק מהשטח המסחרי ישמש שימוש מעין ציבורי, לשירותי בריאות המשפחה, רווחה, מועדוניות יום וכד'.

בתא שטח 702 – קיימת מטלה לשימור הבאר, ניתן מקדם שווי למגרש זה בהתאם להערכת עלות השימור.



בבחינת מכריז קרקע שנערכו למתחמים דומים לדיוור להשכרה, עולה כי קיים קושי בניתוח הנתונים, נוכח מיעוט מציעים, ונוכח הצעות הנמוכות מהערכות שמאי המכרז בעשרות אחוזים. יחד עם זאת, יש לבסס את שווי היעוד על נתוני השווי למגורים, ולהביא בחשבון כי כל שימוש מיוחד שיוגדר כולל מגבלות והגדרות, וכן מטלות ניהול יחודיות.

שווי הקרקע שנקבע למגורים הינו 8,000 ₪ למ"ר.

בהתאמה לגודל היחידות, היקף יחידות בבנין, ושילוב שימושים, וכן בהתחשב בהיצע הקרקעות לדיוור להשכרה וביקוש מוגבל למגרשים אלה, שווי קרקע למ"ר:

4,300 ש"ח למ"ר, ולתא שטח 702 - מקדם 0.975.





טלפון - 09-8655643
פקס - 09-8850647

רח' חבצלת החוף 18/5 נתניה 42490

תעסוקה: ☒

בהסתמך על הנתונים הקיימים, וביחס לפרוייקטים חדשים בסביבה, וכן בהינתן היקף הבניה הנרחב לתעסוקה המרוכזת ברצועה המערבית בתכנית, ניתן להעריך על בסיס דמי שכירות של כ- 60 ₪ למ"ר.

מעסקאות מכר במתחם הטחנה במרכז בנימינה, לשטחי משרדים קטנים, מתקבל שווי של כ- 12,000 ₪ - 15,000 ₪ למ"ר.

נתוני השווי המדווחים הינם טרום פרוץ מלחמת "חרבות ברזל" שהשפעתה על שוק המקרקעין טרום התבררה, כמו כן התמורה המדווחת כוללת רכיב מע"מ.

לפיכך, בהתאמה למיקום המתחם הנדון, השוואה לשטחי משרד קטנים והיקפי הבניה המוצעים הנרחבים, שווי למ"ר כ- 10,000 ₪ ש"ח למ"ר ללא מע"מ.
שווי קרקע כ- 2,600 ₪ למ"ר.

תעסוקה		
ממוצע למ"ר	9,500 ₪	
יזמות	7,917 ₪	1.2
עלות הקמה	5,300 ₪	
שווי קרקע	2,617 ₪	
שווי קרקע במעוגל	2,600 ₪	



מסחר: ☒

שטחי המסחר בהיקף ניכר, וצפויים להתממש עם התקדמות הבניה והאיכלוס בתחום התכנית. שווי למ"ר מוערך בכ- 20,000 ₪ למ"ר, ושווי הקרקע כ- 10,000 ₪ למ"ר.
מסחר במגרש תעסוקה : 12,000 ₪ למ"ר.

מסחר		
ממוצע למ"ר	20,000 ₪	
יזמות	16,667 ₪	1.2
עלות הקמה	6,000 ₪	
שווי קרקע	10,667 ₪	
ובמעוגל	10,000 ₪	





טלפון - 09-8655643

פקס - 09-8850647

רח' חבצלת החוף 18/5 נתניה 42490

9. 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- 361 דונם, ומחולקת לשני חלקים: החלק הצפוני של התכנית כולל קרקעות בבעלות המדינה. החלק הדרומי של התכנית, כולל קרקעות בבעלות מדינה וקרקעות בבעלות פרטית, שטח המתחם הדרומי כ- 110 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.





טלפון - 09-8655643
פקס - 09-8850647

רח' חבצלת החוף 18/5 נתניה 42490

ה. מצב קיים:

- ☒ יעודי הקרקע במצב הנכנס.
- ☒ שטח המתחם ביעוד חקלאי, חלק מהשטח כלול בתחום קו מגבלות הבניה בתת"ל/65/א.
- השווי במצב נכנס נקבע על בסיס שטח אקו', היות ויעוד הקרקע הינו חקלאי.
- מקדמי שווי אקו' במצב נכנס:
- יעוד חקלאי : 1
- דרך : 0.1

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.
- ☒ עלות מטלת השימור לתא שטח 702 : עלות מטלת השימור מוערכת בכ- 1,100,000 ₪ ומתורגמת למקדם שווי יחסי ביחס לתא שטח 701.
- ☒ 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
0.95	צמידות לשב"צ

מקדם	שווי קרקע	שווי בני	מקדמי שווי מצב מוצע:
1	₪ 8,000	₪ 22,000	מגורים ד 105-109
0.91	₪ 7,300	₪ 20,000	מגורים ד 206-210
0.875	₪ 7,000		מגורים ד משולב מסחר
0.875	₪ 7,000		מגורים ד משולב ציבורי
1.25	₪ 10,000	₪ 20,000	מסחר במבנה מגורים
0.54	₪ 4,300		דיוור מיוחד
0.52	₪ 4,193		דיוור מוגן עם מטלת שימור
0.33	₪ 2,600	₪ 9,500	תעסוקה (60 ₪/מ"ר)
1.50	₪ 12,000	₪ 22,000	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

2. אופן ההקצאה בטבלת האיחוד והחלוקה:

ההקצאה לחלקות בבעלות רמ"י:

חלקות 10198/4, 10215/78, 160,580, בבעלות קק"ל.
בתמורה לזכויות קק"ל בחלקות אלה הוקצו הזכויות בתאי השטח בשלמות:
611,609,607,605,606,206,702,701.



על הזכויות בחלקה 78 בגוש 10215 רשומה חכירה על שם שולמית הכהן.
בהתאם למידע מאת רמ"י (ניר בן סימון - מתכנן מרחב חיפה), זכויות החכירה הן מתוקף חכירה חקלאית למטעים הכולל סעיף שינוי יעוד.
לפיכך, ההקצאה בתמורה לזכויות החכירה יינתן כפיצוי או הקצאה בהתאם להוראות רמ"י, ולא במסגרת טבלת האיחוד והחלוקה.

הקצאה לחלקות בבעלות פרטית:

בתמורה לזכויות בחלקות הפרטיות הוקצו זכויות בתאי שטח בתכנית.
ההקצאה לחלקת מקור הינה בתאי שטח בשלמות, ככל הניתן, ולחלק מהחלקות הוקצו זכויות חלקיות בשיתוף עם חלקות אחרות.
טבלת האיחוד והחלוקה מציינת לכל אחד מבעלי הזכויות את ההקצאה בתאי השטח בשלמות, ובתאי שטח בחלקיות.



לדוגמא:

לבעלי הזכויות בחלקה 26 בגוש 10202 הוקצו:
זכויות בתא שטח 106 בשלמות, וחלק מהזכויות בתא שטח 207, ביחד עם בעלי זכויות בחלקות 27 ו-164.

להלן ריכוז ההקצאות לחלקות המקור:

חלקה	תא שטח מוקצה בשלמות	תא שטח מוקצה בחלקיות	הערה
26	106	207	יחד עם 27 ו-164
27	105	207	יחד עם 26 ו-164
28	107	208	יחד עם 162
29	109		
	608		
	610		
	209		
162		208	יחד עם 28
164		207	יחד עם 26 ו-27
583	210		
576	108		
	612		



טלפון - 09-8655643

רח' חבצלת החוף 18/5 נתניה 42490

פקס - 09-8850647

ריכוז תאי שטח במצב המוצע:

יעוד	מס' מגרש	שטח מגרש (מ"ר)	שטח על קרקעי			שטח יח"ד	סה"כ יח"ד	שטח יח"ד	מקדמים				שטח אקו'	אקוו למגרש	שווי בש"ח
			עיקרי	שרות	כולל				יעוד	מיקום	שב"צ / ש"פ	משוקלל			
מגורים ד'	105	2,191	2,805	1,146	3,951	33	85	1	1.07	1.05	1.12	3,151.42	3,555.34	28,442,740 ₪	
מסחר			302	202	504			1.25	1.07	1	1.34	403.93			
מגורים ד'	106	2,560	3,315	1,950	5,265	39	85	1	1.07	1	1.07	3,547.05	3,547.05	28,376,400 ₪	
מגורים ד'	107	2,302	2,720	1,600	4,320	32	85	1	1.07	1	1.07	2,910.40	2,910.40	23,283,200 ₪	
מגורים ד'	108	2,120	2,720	1,600	4,320	32	85	1	1.07	1	1.07	2,910.40	2,910.40	23,283,200 ₪	
מגורים ד'	109	1,055	1,360	800	2,160	16	85	1	1.07	0.95	1.0165	1,382.44	1,382.44	11,059,520 ₪	
מגורים ד'	206	4,047	8,075	3,780	11,855	95	85	0.875	1	1.05	0.919	7,418.91	7,756.41	62,051,250 ₪	
מסחר			270	180	450			1.25	1	1	1.25	337.50			
מבנים ומוסדות ציבור			312	208	520										
מגורים ד'	207	3,391	6,545	3,150	9,695	77	85	0.875	1	1	0.875	5,726.88	6,251.88	50,015,000 ₪	
מסחר			420	280	700			1.25	1	1	1.25	525.00			
מגורים ד'	208	3,075	5,355	2,330	7,685	63	85	0.875	1	1	0.875	4,685.63	5,300.63	42,405,000 ₪	
מסחר			492	328	820			1.25	1	1	1.25	615.00			
מגורים ד'	209	3,073	6,290	2,550	8,840	74	85	0.875	1	1	0.875	5,503.75	6,028.75	48,230,000 ₪	
מסחר			420	280	700			1.25	1	1	1.25	525.00			
מבנים ומוסדות ציבור			270	180	450										
מגורים ד'	210	1,423	2,550	1,140	3,690	30	85	0.875	1	0.95	0.831	2,119.69	2,389.69	19,117,500 ₪	
מסחר			216	144	360			1.25	1	1	1.25	270.00			
דיר מיוחד	701	2,638	9,500	4,000	13,500	200	47.5	0.54	1	1.05	0.564	5,361.56	5,836.56	46,692,500 ₪	
מסחר			380	253	633			1.25	1	1	1.25	475.00			
מבנים ומוסדות ציבור			1,205	804	2,009										
דיר מיוחד	702	2,615	9,500	4,000	13,500	200	47.5	0.52	1	1.05	0.550	5,227.52	5,698.75	45,589,992 ₪	
מסחר			377	251	628			1.25	1	1	1.25	471.23			
מבנים ומוסדות ציבור			875	583	1,458										
תעסוקה	605	2,349	2631	1128	3,759			0.33	1	1	0.325	855.08	1,278.08	10,224,600 ₪	
מסחר			282	188	470			1.50	1	1	1.50	423.00			
תעסוקה	606	2,426	5010	2147	7,157			0.33	1	1	0.325	1,628.25	2,065.32	16,522,536 ₪	
מסחר			291	194	485			1.50	1	1	1.50	437.07			
תעסוקה	607	2,446	5051	2165	7,216			0.33	1	1	0.325	1,641.58	2,082.23	16,657,821 ₪	
מסחר			294	196	490			1.50	1	1	1.50	440.65			
תעסוקה	608	2,444	5047	2163	7,210			0.33	1	1	0.325	1,640.23	2,080.15	16,641,196 ₪	
מסחר			293	196	489			1.50	1	1	1.50	439.92			
תעסוקה	609	1,780	3676	1575	5,251			0.33	1	1	0.325	1,194.60	1,515.00	12,120,020 ₪	
מסחר			214	142	356			1.50	1	1	1.50	320.40			
תעסוקה	610	1,868	3857	1653	5,511			0.33	1	1	0.325	1,253.66	1,589.90	12,719,212 ₪	
מסחר			224	149	374			1.50	1	1	1.50	336.24			
תעסוקה	611	1,923	3971	1702	5,673			0.33	1	1	0.325	1,290.57	1,636.71	13,093,707 ₪	
מסחר			231	154	385			1.50	1	1	1.50	346.14			
תעסוקה	612	1,863	3847	1649	5,496			0.33	1	1	0.325	1,250.31	1,585.65	12,685,167 ₪	
מסחר			224	149	373			1.50	1	1	1.50	335.34			



טלפון - 09-8655643
פקס - 09-8850647

רח' חבצלת החוף 18/5 נתניה 42490

10. 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.

11. תשלומי איזון:

טבלת האיחוד והחלוקה אינה כוללת תשלומי איזון.

12. 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

