

ג.א.נ.,

הנדון: מכרז פומבי לרכישת זכויות בעלות במקרקעין הידועים כגוש 8235, חלקה 111, תת חלקה 2 ברחוב שכטרמן צבי 29 אזור התעשיה קריית אליעזר (הישן) בנתניה

מסמך הבהרות מס' 1

להלן מענה מכון התקנים הישראלי (להלן: "המכון") לשאלות ההבהרה אשר התקבלו בקשר למכרז שבנדון:

מיקום במכרז	שאלה	תשובה
1.	מבקשים לקבל את פירוט השטח של המקום (צילום/שרטוט)	מצורף למסמך הבהרות זה נתונים נוספים בנוגע לנכס
2.	מבקשים לקבל את השמאות	ראה מענה לשאלה 1 לעיל

כללי:

1. מודגש בזאת, כי המועד האחרון להגשת ההצעות במכרז יוותר ללא שינוי ויחול עד ליום ה' 05.12.2024, עד לא יאוחר מהשעה 12:00.
2. ההבהרות במסמך הבהרות זה מחייבות את כל משתתפי המכרז, גוברים על האמור במסמכי המכרז ומהוות חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז.
3. ככל שנערך שינוי במסגרת מסמך הבהרות זה, ביחס למסמך ממסמכי המכרז, יחול השינוי בהתאמה על כל מסמכי המכרז על נספחיהם, אף אם לא צוין הדבר במפורש.
4. יתר תנאי המכרז ייוותרו ללא שינוי.
5. על המציעים לצרף להצעותיהם את ההבהרות הנ"ל לרבות המסמכים המצורפים למסמך הבהרות זה, כשהוא חתום כדין על-ידי מורשה החתימה מטעמם.
6. המכון מאחל בהצלחה למשתתפי המכרז.

בברכה,
מכון התקנים הישראלי

5. תיאור הסביבה והנכס :

5.1 תיאור הסביבה:

5.1.1 הנכס נשוא חוות הדעת מהווה חלק מחלקת קרקע מבונה בייעוד תעשייה ומלאכה, הידועה כגוש 8235, חלקה 111, תת חלקה 2, ברחוב שכטרמן צבי 29, אזור התעשייה "קריית אליעזר קפלן", בעיר נתניה.

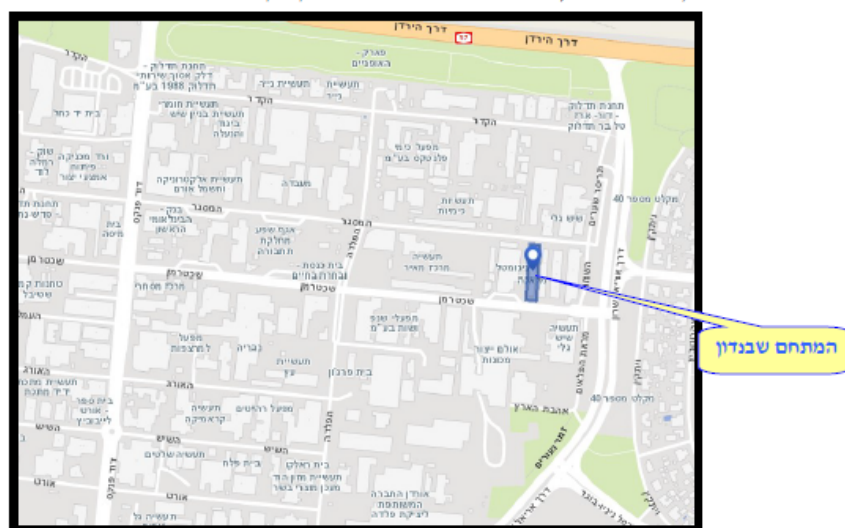
5.1.2 אזור התעשייה "קריית אליעזר קפלן", ממוקם במזרח העיר נתניה, אזור התעשייה ממוקם מזרחית לכביש מס' 2 (כביש תל אביב – חיפה) ומסילת הרכבת, מערבית לשכונת ותיקים, דרומית לכביש מס' 57 ומצפון לשכונת קריית השרון.

5.1.3 לאזור התעשייה 2 כניסות, כניסה אחת מכיוון צפון מכביש 57 (נתניה – כפר יונה) וכניסה שנייה מכיוון דרום נתניה (באמצעות גשר האר"י ושכונת קריית השרון).

5.1.4 הנכס שבנדון ממוקם בחלק המזרחי של רחוב שכטרמן צבי. רחוב שכטרמן צבי הינו דו סטרי המהווה ציר תנועה משני באזור התעשייה, אזור התעשייה "קריית אליעזר קפלן", מאופיין בשימושים רבים ומגוונים כגון: מוסכים, מסגריות, בתי מלאכה קטנים, אולמות אירועים, שטחי מסחר, רשתות שיווק מזון, עסקי מזון ומסעדות ולאחרונה מבני משרדים חדשים (בד"כ מסחר בק"ק ומשרדים בקומות העליונות).

5.1.5 רחוב שכטרמן צבי מאופיין בשימושים מגוונים כגון: מוסכים, בתי מלאכה, מסעדות פועלים, מגרשים למכירה והשכרת מכוניות, מפעלים תעשייתיים וכן שימושים מסחריים בקומות הקרקע של חלק מהמבנים.

5.1.6 הפיתוח העירוני באזור הנכס מלא וכולל: כבישי אספלט, מדרכות בחלק ניכר של הרחוב, תאורה וכן תשתיות עיליות ותת קרקעיות.

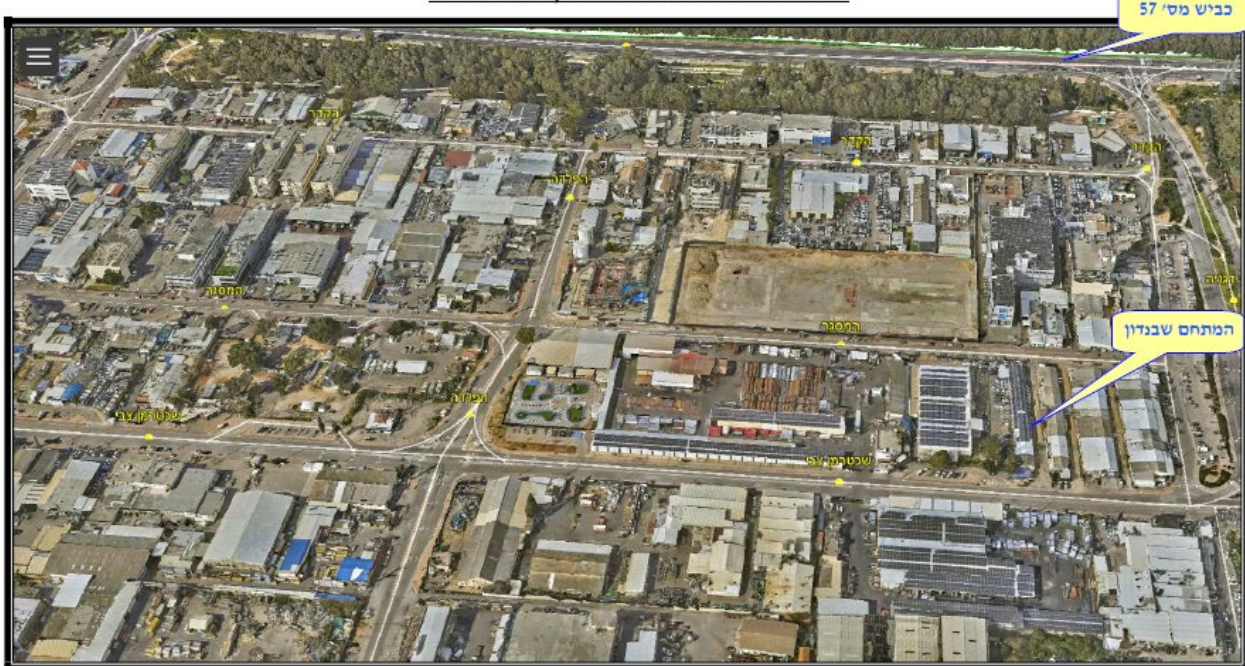


5.2. הסביבה העסקית:

אזור התעשייה "קריית אליעזר קפלן", בעיר נתניה הינו חלק ממספר אזורי תעשייה בסביבה הקרובה כגון: אזור תעשייה קריית יהלום (דרימית לאזור תעשייה קריית אליעזר), אזור תעשייה ספיר (בדרום העיר נתניה), עמק חפר, כפר יונה (מזרחית לצימת בית ליד), אבן יהודה ופרדסיה.

אזור התעשייה "קריית אליעזר קפלן" מאוכלס ברובו וכולל מס' עסקים המהווים "עוגנים" כגון: אורדן – חברה ליציקת פלדה, קניון הדרים, ביי"ס אורט לייבוביץ, גני אירועים, מוסכים ואולמות תצוגה של רכבים, מתחמי קניות הכוללים בין היתר חנות של שופרסל, רמי לוי, קרפור, הום סנטר, ויקטורי ועוד. בסמוך לכניסות הראשיות לאזור התעשייה מכביש מס' 57 ממוקמות 3 תחנות תדלוק ברחוב הקדר (2 תחנות של "דור" ואחת של "דלק").

תצלום אוויר סביבת הנכס מתוך GIS נתניה:



5.3. תיאור החלקה:

הנכס נשוא חוות הדעת ידוע כגוש 8235, חלק מחלקה 111, בשטח כולל של 1,624 מ"ר. לחלקה צורה דמוית מלבן עם חזית צפונית לרחוב המסגר באורך של כ- 18 מ' וחזית דרומית לרחוב צבי שכטרמן באורך של כ- 18 מ'. החלקה ממוקמת כאמור בין 2 הרחובות לעיל (שכטרמן צבי והמסגר), כמו כן קיימת דרך מעבר בתוך החלקה (בחלק המזרחי של החלקה) בין הרחובות. החלקה גובלת מצידה המזרחי במבנה תעשייתי (הדומה למבנה שבנדון), ובצידה המערבי בחלקה הכוללת מבנה דו קומתי המשמש למשרדי חברת תמיר השכרת ומכירת מכוניות ובנוסף מגרש המשמש לאחסנת המכוניות של חברת תמיר. על החלקה שבנדון בנוי בניין תעשייתי ותיק, חד קומתי, המכיל 10 תאים.

תצלום אוויר סביבת הנכס מתוך GIS נתניה:



אין חניה

5.4. תיאור הבניין:

הבניין כולל קומה אחת (ק"ק), הבניין מחולק ל-10 תאי עבודה בשטח כולל של כ- 600 מ"ר (כל התאים באותו השטח ולכולם יש את אותם הצמדות). הבניין בנוי מבלוקים ובטון ומחופה בטיח וצבע ישנים מאוד, לבניין גג אסבסט (על חלק ניכר ממנו הותקנו פנלים סולאריים). לכל תא במבנה יש הצמדה של קרקע בשטח של 37.7 מ"ר, בחלק המערבי של החלקה צמוד לתא שלו (בפעל שטח זה מנוצל לחצר/חניה של התא או שבנו בשטח זה ללא היתר).



שביל המעבר בין רחוב המסגר לרחוב שכטרמן צבי בחלק המזרחי של החלקה



שטח הקרקע המוצמד לתא נשוא חוות הדעת בחלק המערבי של החלקה, עליה קיימת מכולה

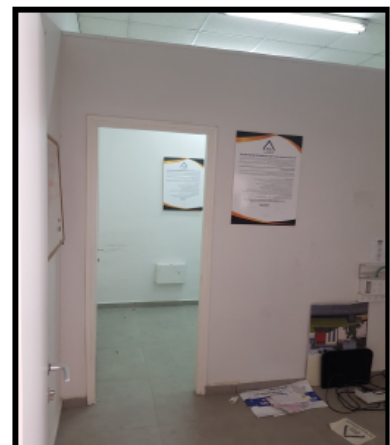
5.5. תיאור הנכס :

הנכס נשוא השומה מהווה כאמור תא מלאכה ותעשייה, ששימש בעבר את מכון התקנים הישראלי למעבדה של בדיקות בטון טרי לתעשיית הבניה (בעת הביקור הנכס איננו מאוכלס).

התא אינו חזיתי אלא פנימי והוא התא השני מדרום (שני מרחוב שכטרמן צבי). שטח התא הנישום הינו כ- 60 מ"ר (ברוטו), עם חלוקה ל- 3 חדרים כדלקמן : חלל מרכזי (בשטח כ- 33 מ"ר) : ממוקם בכניסה לתא (בחלק הדרומי של התא) וכולל חלל עבודה, מטבחון, תא שירותים ועמדת שטיפת ידיים. משרד (בשטח כ- 13 מ"ר) : ממוקם בכניסה לתא (בחלק הצפוני מזרחי של התא) וכולל חדר ששימש בעבר כמשרד הסניף של מכון התקנים. מעבדת בדיקה (בשטח כ- 14 מ"ר) : ממוקמת בחלק הצפון מערבי של התא (בחלק האחורי) וכוללת חלל עבודה עם יציאה לחצר אחורית. שטח קרקע מוצמד : חצר תפעולית בשטח של כ- 37 מ"ר אשר בה הוצבה מכולה (ללא היתר בניה).

רמת הגמר של הנכס הנישום פשוטה וכוללת : דלת הכניסה לתא הינה נגררת ממתכת (שמשובלת בתוכה דלת כניסה רגילה ממתכת), דלתות הפנים מעץ, דלת יציאה אחורית מהמעבדה לחצר הינה ממתכת, החללים מחולקים ביניהם במחיצות גבס, התא מרוצף בריצוף תעשייתי בגודל 45*45 ס"מ (בחלל המעבדה חיפוי הרצפה בטון מוחלק), לנכס תקרה אקוסטית בגובה של כ- 2.3 מ' (גובה התא בממוצע הינו כ- 4.7 מ' – הגג משופע), לנכס תאורה פלורסנטית פשוטה (על חלק מהקירות והתקרות), מטבח פשוט הכולל ארונות תחתונים באורך של כ- 2 מ' עם משטח עבודה מנירוסטה, 2 מזגנים מפוצלים.

תמונות של הנכס :



6. מצב תכנוני ותיק בניין:

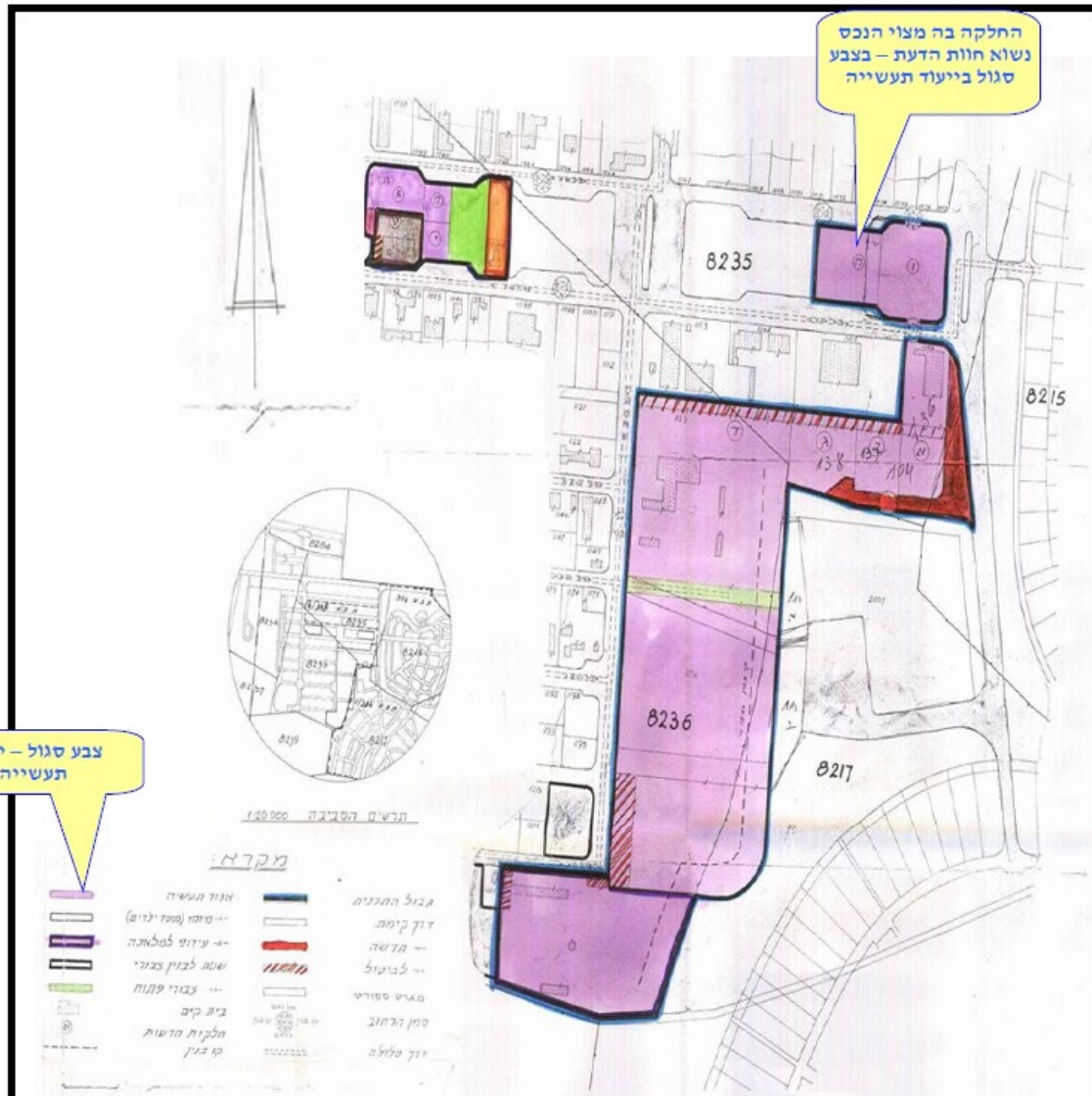
6.1 עפ"י מידע שנמסר במשרדי הועדה המקומית לתכנון ובניה "נתניה" על הנכס שבנדון חלות בין היתר התוכניות הבאות¹:

מספר תכנית	שם ומטרת התכנית	י.פ.	מתן תוקף
נת/3/348	חלוקת אזור התעשייה	792	21/09/1960
נת/11/348	ש.ב.צ. תעשייה. קרעית אלמנור	1042	17/10/1963
נת/20/348	חלוקת חלקות בנתניה	1740	22/07/1971
נת/א/3/348	חלוקה לאזורי ס ב.א.ת קרית אלמנור, נתניה	2447	22/06/1978
נת/7/400	תכנית מתאר כללית נתניה	2844	26/08/1982
נת/33/348	קרית אלמנור - תעשייה	3439	31/03/1987
נת/א/33/348	שינוי ייעוד מדרך לתעשייה	5831	10/07/2008

בהתאם לתכניות המאושרות לעיל, הנכס נשוא חוות הדעת בייעוד "אזור תעשייה" עם זכויות בניה כדלקמן:

שטח מגרש מיני	: 500 מ"ר.
אחוזי בניה	: 40%.
מס' קומות	: 3.
גובה הבניין	: 12 מ'.
סה"כ אחוזי בניה	: 120%.
קווי בניין	: קדמי – 5 מ'.
	: צדדי – 4 מ'.
	: אחורי – 4 מ'.
רוחב חזית מינימלי	: 20 מ'.

תשריט תכנית נת/11/348:



6.2 תכניות מופקדות:

מספר תכנית	שם ומטרת התכנית	י.פ.	פרסום להפקדה ברשומות
נת/1000	אזור תעשייה מטרופוליני	8522	14/11/2019
נת/2035	תכנית מתאר נתניה	9757	18/07/2021

❖ **עפ"י תכנית מופקדת מס' נת/1000 – אזור תעשייה מטרופוליני, הנכס נשוא חוות**

הדעת המצוי בחלקה 111, בגוש 8235 מסווג כדלהלן;

מספר מתחם : 1 - א.ת. קריית אליעזר.

אזור תכנון : 1.2 – תעסוקה.

תא שטח : מס' 105.

זכויות בניה לאזור תכנון 1.2 בו מצוי הנכס הנישום :

ייעוד : תעסוקה.

שטח במ"ר : 173,145.

מקדם לצרכי ציבור : 25%.

עצימות בנייה : 200% - 300%.

סה"כ שטחי בניה כוללים : 374,606 מ"ר.

הוראות : גובה בניה עד 40 קומות.

תשריט תכנית נת/1000:



❖ עפ"י תכנית מופקדת מס' נת/2035 :

בהתאם לתכנית מופקדת מס' נת/2035 – תוכנית מתאר כוללת נתניה, הנכס שבנדון ידוע כגוש 8235, בתא שטח מס' 251 המצוי ביעוד לתעסוקה וכחלק ממתחם 3, תת מתחם ב' – באזור התעשייה קריית אליעזר.

מטרות התכנית:

1. יצירת מסגרת תכנונית לקיבולת של- 365,000 נפש
2. הגדרת קיבולת זכויות בניה והנחיות תכנוניות ליעודי הקרקע השונים, אשר יאפשרו למוסד תכנון מוסמך לאשר תכניות מפורטות הנגזרות מתכנית המתאר, תוך ראייה כוללת.
3. חיזוק העיר ליחידה אורבנית אחת. פיתוח שלד עירוני רציף המבוסס על רשת צרי פעילות, שדרוג ופיתוח המרחב הציבורי.
4. תכנון העיר בראייה בת קיימא.
5. הסדרת מערכת תחבורה משולבת, המאפשרת נגישות טובה בין כל חלקי העיר תוך מתן עדיפות להולכי הרגל ורוכבי האופניים ותחבורה ציבורית.
6. פיתוח שלד נופי רציף בין חלקי העיר ואתרי הטבע השונים וחיזוק זיקתם לים.
7. פיתוח העיר נתניה כעיר חוף, ספורט ותיירות.
8. חיזוק ושיפור מעמדה של נתניה כמרכז כלכלי אזורי ומטרופוליני.
9. פיתוח מתחמי התעשייה לאזורי תעסוקה ומסחר המשולבים ברקמה העירונית.
10. פיתוח נתניה כמרכז תרבותי אזורי המשרת את תושבי העיר והסביבה.
11. קידום התחדשות עירונית.
12. הבטחת תשתית פרוגרמטית למבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ושטחי ספורט ברמה השכונתית והעירונית.

עיקרי התכנית:

1. קביעת אזורים למגורים, מסחר ותעסוקה, תיירות, שטחים פתוחים, וכיו"ב.
2. קביעת הנחיות להתחדשות עירונית, תבנית בניה לגובה ותמהיל זכויות בניה כולל בשטח התכנית.
3. התוויית שטח מרכזי לפיתוח פארק ציבורי בעל שימושים מגוונים לטובת תושבי העיר.
4. הבטחת מרחב ציבורי פתוח ובנוי המאפשר מענה לרווחת וצרכי כלל תושבי העיר.
5. מתן הנחיות ופירוט תחבורתיים.
6. קביעת הוראות להכנת תכניות מפורטות לאישור מוסד תכנון מוסמך שמכוחן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה.
7. חיזוק העיר נתניה כמרכז מטרופוליני לתעסוקה

ייעודי קרקע ושימושים:

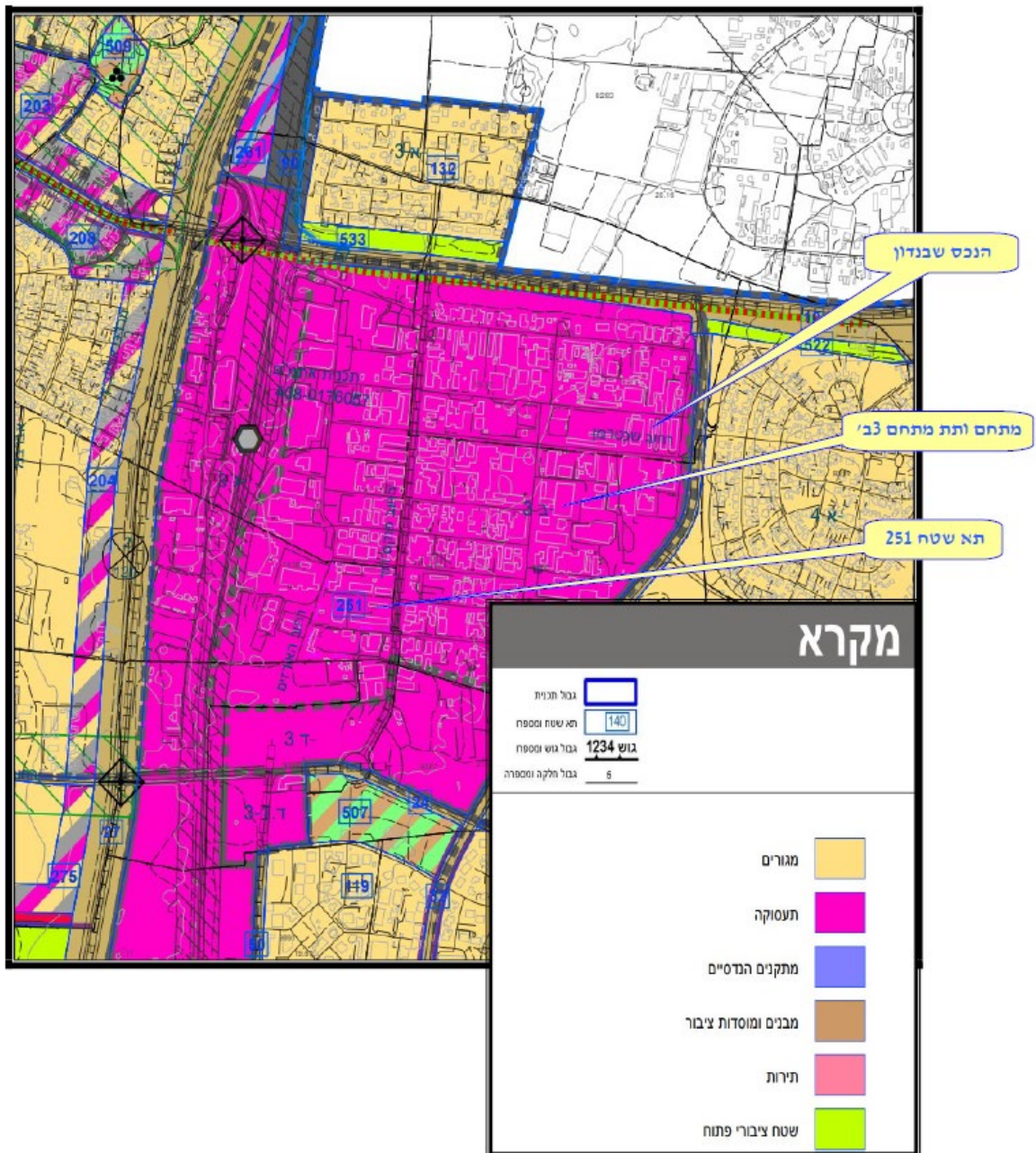
- ייעודי הקרקע בתכנית הם מוכללים ומוגדרים על פי היעוד העיקרי שבהם.
- בכל יעוד יותרו במסגרת תכנית מפורטת, אלא אם נאמר במפורש אחרת, השימושים הנלווים שהם אינהרנטים לשימושים העקריים והמשניים ונדרשים לתפקודם, לרבות: מערכות תשתית ומתקנים הנדסיים המתאימים בהיקפם ובאופיים ליעוד העיקרי, לרבות תשתיות תת קרקעיות, מבני ציבור ושטחי ציבור פתוחים, שטחים פתוחים פרטיים, דרכים, חניות הנדרשות לשימוש העיקרי ומגרשי חניה ציבוריים, שבילים להולכי רגל ושבילי אופניים; מרכזים שכונתיים למיון ואיסוף פסולת למיחזור וכד'. כל זאת בלבד שלא ייפגע תפקודו של השימוש העיקרי.
- השימושים, המפורטים בכל יעוד, וההוראות הנלוות אליהם, יחולו גם על יעודי קרקע אשר ייקבעו במסגרת תכנית מפורטת ואשר אינם מסומנים בתשריט תכנית זו.

ייעוד חלקה 111 נשוא חוות הדעת - בהתאם לתכנית המופקדת:

מתחם 3 – קריית אליעזר	
תיאור המתחם	
	כללי א. המתחם כולל את אזור התעסוקה קריית אליעזר ושכונת המגורים נווה איתמר. ב. במתחם זה ממוקמת תחנת רכבת נתניה (מתח"ם קריית אליעזר). ג. קיים מלאי גדול של דירות גדולות במתחם. תכנית מפורטת לבנייה חדשה תבטיח תוספת דירות קטנות בהיקף שלא יפחת מ-20% על מנת לאזן את מגוון הדירות הקיים.
	ד. מתחם קריית אליעזר יתוכנן המסגרת תכנית התמ"מ 408-0176057 ה. צירים מרכזיים – לאורך רחוב שכטרמן, כמסומן בנספח תבנית הבנייה. ו. מתח"ם נתניה מרכז- מרכז תחבורתי ברמה העירונית והארצית, הן לשימוש אזור התעסוקה והן לשכונות המגורים שסביב. תכנית מפורטת תבטיח נגישות מקסימלית ופיתוח רצף של המרחב כמפורט בסעיף 4.1.8.
יעד אכלוסיה - כ-1,230 נפש.	
עקרונות התכנון למגורים וסלי הזכויות בחלוקה לתתי מתחמים במתחם קריית אליעזר	

- ❖ יש לציין כי לעניין התכנון במתחם בו מצוי הנכס הנישום (א.ת קריית אליעזר) התוכנית הנ"ל מפנה להוראות תוכנית נת/1000 – 408-0176057 – האתמ"מ (אזור תעשייה מטרופוליני משני) המפורטת לעיל.

תשריט תכנית נת/2035:



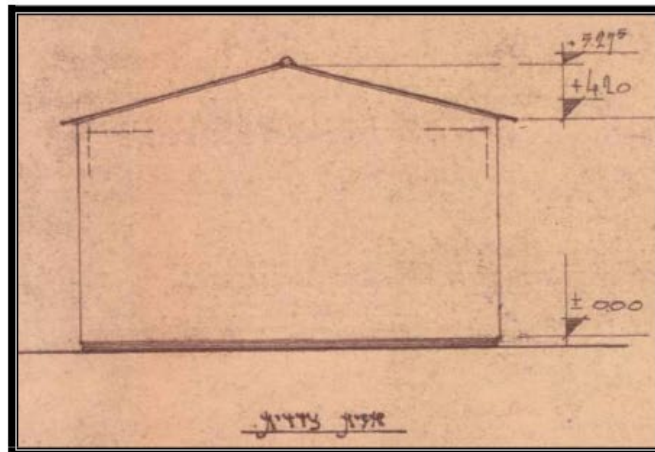
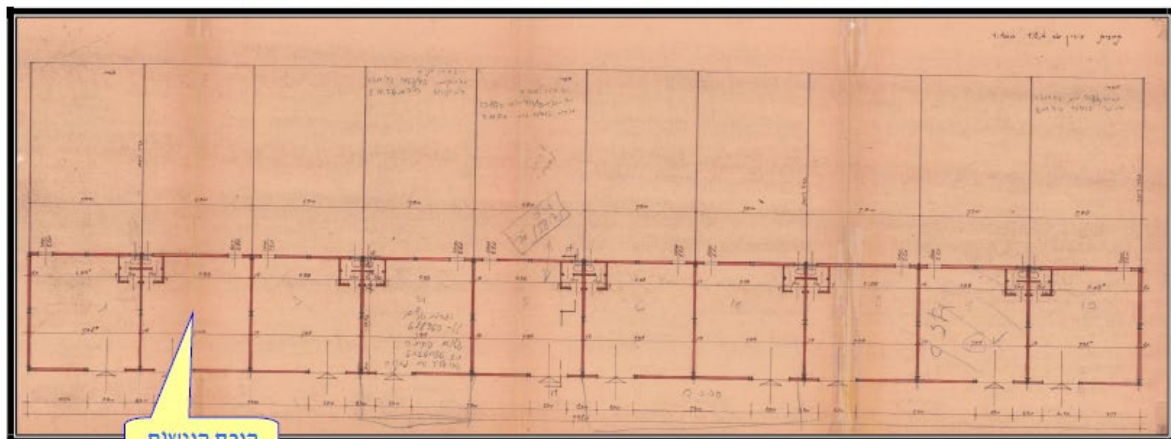
6.3. תיק הבניין:

בבדיקה שנערכה בארכיון הוועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה בתיק בניין מס' 4882, נמצאו המסמכים הבאים:

6.3.1. היתר בניה מס' 7212 שניתן בתאריך 24.05.1964, לחברה לפיתוח מלאכה בע"מ, להקמת 4 ביתני מלאכה בשטח כולל של 2,406 מ"ר (הנכס נשוא השומה מוגדר כבניין מס' 4).

6.3.2. לא נמצא טופס 4 (מבנה ישן מאוחד).

תשריט קומת קרקע מתוך תכנית הגשה חתומה 7212 (בניינים 1,2,4):



7. זכויות במקרקעין:

7.1. עפ"י העתק רישום מפנקס בתים משותפים נסח מס' 142500 מתאריך

25/06/2023, עולה כדלקמן:

גוש: 8235. חלקה: 111. תת חלקה: 2. שטח חלקה רשום: 1,624 מ"ר.

תקנון: מוסכם. תת חלקות: 11. רשויות: עיריית נתניה. קומה: קרקע.

תיאור הנכס: בית מלאכה. שטח: 55.86 מ"ר. החלק ברכוש במשותף: 1/10.

הצמדות: חניה המסומנת באות ב' וצבועה בצבע חום בשטח 37.70 מ"ר.

בעלויות: **החלק בנכס:**

החברה לפיתוח המלאכה בע"מ בשלמות.

7.2. הוצג העתק משטר מכר מתאריך 23.03.1971, ממנו עולה שתמורת הסך

13,995.50 ל"י, שקיבלה רשות הפיתוח ע"י מנהל מקרקעי ישראל (להלן המוכרים)

מאת החברה לפיתוח המלאכה בע"מ ע"י מנהליה (להלן הקונה), מעבירים בזה

המוכרים הנ"ל לקונה את המקרקעין המפורטים ברשימה דלקמן:

גוש: 8235. חלקה: 103. השטח: 2.909 דונם. החלק: בשלמות.

7.3. עפ"י התקנון וצו רישום של הבניין עולה כדלקמן:

גוש: 8235. חלקה: 111. שטח החלקה: 1,624 מ"ר. בעל הקרקע: החברה לפתוח

המלאכה בע"מ. מס' הבית בעמידר: 26. הכתובת: אזור התעשיה, נתניה, רחוב

שכטרמן 300/4.

הנכס שבנדון: מס' החלקה 111/2, קומה: קרקע, שטח הרצפה 55.86 מ"ר,

תיאור הדירה: בית מלאכה, מס' היחידה בתשריט 2, החלקים ברכוש המשותף

1/10, צמידות מיוחדת: חלק הקרקע ששטחו 37.70 מ"ר המסומן באות ב' בצבע

חום.

7.4. הוצגו לח.מ.2 טופסי ארנונה ישנים מהם עולים הפרטים הבאים:

שם וכתובת המשלם: מכון התקנים היש לבנון חיים 42.

כתובת הנכס: שכטרמן 29.

גוש: 8235. חלקה: 103.

מס' נכס: 761100000 שטח תפוס לכל מטרה: 41 מ"ר.

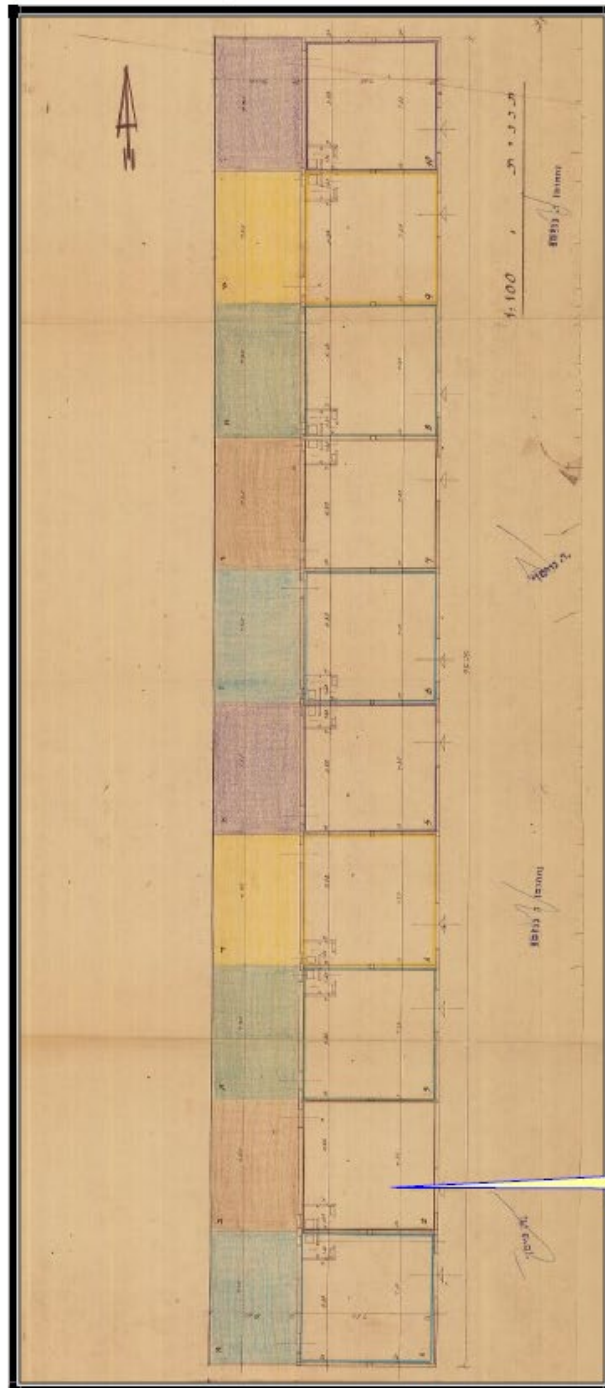
מס' נכס: 230700300 שטח תעשיה ומלאכה: 102 מ"ר.

הערה למצב המשפטי: הנכס רשום ע"ש החברה לפיתוח המלאכה בע"מ ולא ע"ש מכון

התקנים הישראלי.

תשריט בית משותף:

רחוב המסגר (צפון)



הנכס הנישום

רחוב שכטרמן צבי (דרום)