

4017075 (20)

DANNUS - COHEN - REAL ESTATE APPRAISERS דנוס - כהן - שמאי מקרקעין

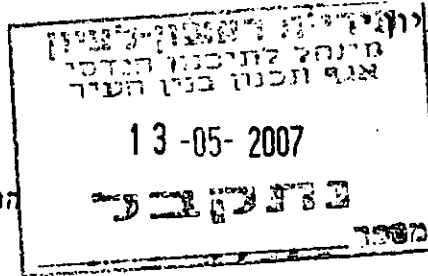
26, SMADAR ST., RAMAT-GAN 52596 פקס: 7528324. טל: 7528322-3 רח' סמדר 26, רמת-גן 52596

E-Mail: dannuscohen@walla.com דואר אלקטרוני:

YUVAL DANNUS	REAL ESTATE APPRAISER	ש מ א י מ ק ר ק ע י ן	יובל דנוס
ESTER COHEN	B.A. & REAL ESTATE APPRAISER	B.A. ו ש מ א י ת מ ק ר ק ע י ן	אסתר כהן
OHAD DANNUS	B.A. & REAL ESTATE APPRAISER	B.A. ו ש מ א י מ ק ר ק ע י ן	אוהד דנוס
DEBBY SENDYK-HABAS	M.A. & REAL ESTATE APPRAISER	M.A. ו ש מ א י ת מ ק ר ק ע י ן	דבי סנדיק-חבס
LIAT FRIEDMAN-OKEV	B.A. & REAL ESTATE APPRAISER	B.A. ו ש מ א י ת מ ק ר ק ע י ן	ליאת פרידמן - עוקב
YARON LAHAT	B.A. & REAL ESTATE APPRAISER	B.A. ו ש מ א י מ ק ר ק ע י ן	ירון להט
AVIRAM YOVEL	B.A. & REAL ESTATE APPRAISER	B.A. ו ש מ א י מ ק ר ק ע י ן	אבירם יובל

10.5.2007

ש/5725/1



לכבוד,
הועדה המקומית ראשון לציון
אגף תכנון עיר
ראשון לציון

ג.א.ג.

נבדק ונחתם לפי חוק / לפי שטח
החלטת הועדה המחוזית / מטעם מיום 07.11.07
מתכנת המחוז
תאריך 24.2.07

משרד הפנים
מחוז מרכז
14.04.2008
נתקבל
תיק מס':

הנדון: עקרונות לאיחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים לתכנית רצ/3/4/8/168, חלקות 27 ו-28 בגוש 5035 רח' קנר 13-15 וחלקות 41 ו-44 בגוש 5032 רח' שמעון ישראלי 3-5. אזור התעשייה המערבי, ראשון-לציון.

משרד הפנים
מחוז מרכז
18.06.2007
נתקבל

בהתאם לבקשתכם, ביקרתי בנכס הנדון וסביבתו ביום 22.9.2005, עיינת בתכניות בנין עיר ובמסמכים רלוונטיים, בדקתי המחירים השוררים בשוק המקרקעין באזור, עיינתי בהתנגדות חבי שפיר ובהחלטות הועדה המקומית והועדה המחוזית ולהלן העקרונות לצורך הכנת טבלת שומה, הקצאה ואיזון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 לתכנית הנדונה.

1. תאור הנכסים והסביבה

1.1. חלקות 27 ו-28 בגוש 5035-

- א. חלקה 27 שצורתה טרפזית ושטחה הרשום 1,148 מ"ר.
- ב. חלקה 28 שצורתה מלבנית ושטחה הרשום 1,151 מ"ר.
- ג. חלקה 2,299 מ"ר.

זכנית מפורטת מס' 314/8/168/16
ישיבה מס' 2007/2007 קיום 16.11.07
הוחלט
יושב ראש
מזכיר הועדה

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965
ב. החלקות מצויות במצב קרקע טבעית, עם צמחיית בר ופסולת בניין
אישור תכנית מס' 314/8/168/16
מגוהות פח ל...
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 11.2.08
לשם אשר את התוכנית
יו"ר הועדה המחוזית
מנהל התכנון



-2-

ג. החלקות פונות בחזית דרומית לרח' קנר, הסלול כביש ללא מדרכות.

החלקות גובלות ממזרח במבנה תחמ"ש של חב' החשמל בבינוי דו-קומתי, בשלבי בניה סופיים, מצפון - במבנה בן 2-3 קומות מעל קומת מרתף וממערב - במבנה בן 3 קומות במצב של שלד.

1.2. חלקות 41, 44 ו- 52 בגוש 5032 -

- א. חלקה 41 שצורתה מלבנית ושטחה הרשום 719 מ"ר.
חלקה 44 שצורתה בלתי רגולרית ושטחה הרשום 1,999 מ"ר.
חלקה 52 שצורתה בלתי רגולרית ושטחה הרשום 1,598 מ"ר.
ס"ה 4,315 מ"ר.

ב. החלקות קיימות במצב קרקע טבעית עם צמחיית בר.

ג. החלקות גובלות ממזרח במגרש חניה של תחנת תדלוק, מדרום - בשטח ציבורי פתוח מתוכנן ובשדרות רחבעם, ממערב - בשטח פנוי דומה ומצפון בהמשך רח' שמעון ישראלי, שעדיין אינו סלול, שמעברו שטחי מפעל "אלקטרה". הרחוב הנ"ל אמור להמשיך מערבה ולפנות צפונה תוך שהוא מקיף את מפעל "אלקטרה".

1.3. סביבת הנכסים מהווה אזור התעשייה המערבי של העיר ראשון לציון, הנתחם מצפון בבית העלמין וברח' משה שרת, מדרום - בשדרות רחבעם (זאבי), ממערב בשכונת "נווה חוף" וממזרח - בנתיבי איילון. באזור קיים פיתוח מלא לצרכי תעשייה, מסחר ומלאכה.



2. תכנון חלקות 27 ו- 28 גוש 5035

2.1. על פי תכנית רצ/1/4/8/168, שפורסמה למתן תוקף ב- י.פ. מיום 7.2.91, מיועדות החלקות הנדונות, מגרשים 6 ו- 7 לאזור תעשייה בו הותרו בשטח מגרש מינימלי של 500 מ"ר, 120% בניה, 40% בקומה עד גובה כולל של 14 מ'.

מטרות התכנית:

א. לפתוח דרך חדשה, להרחיב דרך קיימת.

ב. לאפשר חלוקת מגרש.

ג. ליעד מגרש להשלמה.

התכנית מחלקת את חלקה 17 בגוש 5035 למגרשים, ביניהם למגרשים 6 ו- 7, המהווים כיום חלקות רשומות מס' 27 ו- 28 בהתאמה.

בתשריט מסומן רחי קנר ברחוב 12 מ'. קו בניין קדמי - 5 מ'.

2.2. על-פי תכנית רצ/1/1/ח', שפורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 3912 מיום 15.8.91, נקבעו אופן ביצוע התשתיות בשכונות חדשות, במתחמים חדשים במזרח העיר ובכל מערב העיר (מערבית לכביש משה דיין) למעט השטחים המבוניים.

2.3. על פי תכנית שינוי למתאר רצ/1/1/י"א, שפורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 4303 מיום 11.5.95, הותרה הקמת רמפות ירידה לרכב לחניה תת-קרקעית בקו בנין אפס בתנאים מסוימים, הותרה בניית מרתפים לחניה בגבולות המגרש (קווי בנין אפס) בתנאים מסוימים וכן, הותרו יציאות חדרי מדרגות, חדרי מכונות או ארובות ומתקנים טכניים אחרים, עד לגובה של 16 מ'.

2.4. בהתאם לתכנית רצ/מק/1/1/ט"ו, שפורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 4431 מיום 28.7.96, נקבעו הוראות בניה לרמפות עליה לרכב בתוך המגרשים באזורי התעשייה.



-4-

על פי התכנית, תותר בניית רמפות בקו בנין "0" צדדי ואחורי בתנאים:-

- הסכמת שכנים גובלים.
- אישור מכבי אש.
- פתרון תשתיות וגינון.
- חישוב שטחי הרמפות כשטח שרות.
- חומרי הגמר לרמפות יהיו כחומרי הגמר של הבניין.
- הוראות בניה באישור יחידת התנועה ואדריכל העיר.

2.5. בהתאם לתכנית רצ/מק/1/1/י"ד, שפורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 4454 מיום 5.11.96, נקבעו הוראות פיתוח בתחומי מגרשים באזורי תעשיה ומלאכה.

בהתאם להוראות הפיתוח, לא יפחת השטח המגונן מ- 20% משטח המגרש נטו, כאשר 5% מהשטח יהיה בחזית המגרש, 10% נוספים יהיו בשאר שטח המגרש ו- 5% נוספים יהיו משולבים בבניין. ניתן יהיה לפתח ש.צ.פ. כשווה ערך ל- 5% פיתוח משטח המגרש, אך לא משטחי החזית.

2.6. על-פי תכנית רצ/מק/16/8/168, שפורסמה למתן תוקף ב- י.פ. 5157 מיום 10.2.03, בחלקות אשר שטחן קטן מ- 2,000 מ"ר ביעוד לתעשייה יקבע גודל מגרש מינימלי ע"פ הרשום במפות הגוש.

2.7. עפ"י תכנית רצ/1/1/י"ג, שפורסמה למתן תוקף ב- י.פ. 5280 מיום 9.3.04, הותרו באזור תעשייה למגרש ששטחו עד 2,000 מ"ר, 30% שטחי שירות (עד 15% לקומה).

במגרש ששטחו מעל 2,000 מ"ר, זכויות הבניה לשטחי שירות הן: 30% שטחי שירות, 20% שטחי אחסנה ו- 20% שטחי גלריות. כל השטחים עיליים ויחושבו משטח מגרש נטו, לשימושים הבאים: ממ"ק, מדרגות חוץ, מדרגות פנימיות, ח. מעליות, מעברים, מקום לסילוק אשפה, מחסנים ומתקנים טכניים. בס"ק 11 (7) נקבע כי תכנון חניה תת-קרקעית יעשה עד 80% משטח מגרש נטו, בתנאים מסויימים.



- 5 -

בס"ק 11 (10) נקבע כי גלריות באזורי תעשיה ומסחר יחושבו כשטח עיקרי אם גובהה מעל 2.20 מ' או כשטח שירות אם גובהה מתחת ל- 2.20 מ' בהתאם לגובה המפלסים ושטח מירבי כקבוע בתקנות.

בס"ק 11 (11) נקבע כי תותר העברת שטחי שירות עד 5% מקומה לקומה, באישור הועדה המקומית.

בנוסף, בס"ק 11 (12) נקבע כי מרתפי חניה ורמפות באזור תעשיה יהיו בנוסף עפ"י רצ/1/1/יא ו- רצ/1/1/טו, בנוסף לשטחי השירות הקבועים. סעיף 14 לתכנית קובע הוראות וסייגים ביחס לניצול שטחי השירות.

3. תכנון חלקות 41, 44 ו- 52 גוש 5032

3.1. על-פי תכנית רצ/3/8/168, שפורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 3911 מיום 11.8.91, מיועדות חלקות 44 ו- 52 לאזור תעשיה מעורב בו תותר הקמת מבנה בן 3 קומות בגובה מקסימלי של 12 מטר, 40% בניה בקומה ובס"ה 120% בניה. תותר חלוקה למגרשים כאשר שטח מגרש מינימלי 1,000 מ"ר.
חלקה 41 מיועדת לחלק מדרך מוצעת (המשך רח' שמעון ישראלי) שרוחבו 17 מ' ומפרץ חניה.
קו בניין של חלקות 44 ו- 52 לרחוב הנ"ל - 5 מ'.
על-פי סעיף 6 לתקנות 20% משטח המגרש יהיה מיועד לגינון ונוי.

השימושים המותרים - (בהתאם לתכנית רצ/2000) :-

- א. בתי מלאכה ומבני מלאכה.
- ב. שטחי מלאכה.
- ג. שטחי ומבני אחסנה הקשורים במישרין למלאכה שבמקום.
- ד. בתי חרושת ושטחי חרושת.
- ה. מוסדות כספיים.
- ו. מסעדות ומזנונים.
- ז. מתקנים הנדסיים לחשמל, צים, ביוב, ניקוז טלפון וגז.
- ח. מוסכים לרכב.



-6-

ט. שטחי ומתקני חניה.

י. תחנות תדלוק ותחנות דלק.

י"א. אולמי חתונות ושמחות, כפוף לתסקיר השפעה על הסביבה.

י"ב. בתנאי שהשימוש יאושר בזיקה ליתר שימושי הבניין עפ"י אישור משרד הבריאות לא תותר כל בניה או שימוש שמזיקים לציבור או לסביבה, בהתאם לדעתה של הועדה המקומית ראשלי"צ.

על פי סעיף 7 לתקנות, מספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן החניה הארצי, לפי קובץ תקנות 4513.

3.2. תכניות המתאר רצ/1/1/ח', רצ/1/1/יא, רצ/1/1/טו, רצ/1/1/יד ו- רצ/מק/168/8/16, המפורטות בהרחבה לעיל חלות גם על החלקות הנדונות.

3.3. עפ"י תכנית רצ/1/1/י"ג, שפורסמה למתן תוקף ב- י.פ. 5280 מיום 9.3.04, הותרו באזור תעשייה משולב עם מסחר ששטחו מעל 1,000 מ"ר, 60% שטחי שירות (עד 25% לקומה) משטח מגרש נטו, לשימושים הבאים: ממ"ק, מדרגות חוץ, מדרגות פנימיות, ח. מעליות, מעברים, מקום לסילוק אשפה, מחסנים ומתקנים טכניים.

בס"ק 11 (7) נקבע כי תכנון חניה תת-קרקעית יעשה עד 80% משטח מגרש נטו, בתנאים מסוימים.

בס"ק 11 (10) נקבע כי גלריות באזורי תעשייה ומסחר יחושבו כשטח עיקרי אם גובהה מעל 2.20 מ' או כשטח שירו תאם גובהה מתחת ל- 2.20 מ' בהתאם לגובה המפלסים ושטח מירבי כקבוע בתקנות.

בס"ק 11 (11) נקבע כי תותר העברת שטחי שירות עד 5% מקומה לקומה, באישור הועדה המקומית.

בנוסף, בס"ק 11 (12) נקבע כי מרתפי חניה ורמפות באזור תעשייה יהיו בנוסף עפ"י רצ/1/1/יא ו- רצ/1/1/טו, בנוסף לשטחי השירות הקבועים.



חבר לשכת שמאי מקרקעין
בישראל



3.4. נמסר לי כי בשטח הקרקע שבין מפעל "אלקטרה" לבין צינור השפד"ן אמור לקום מפעל להתפלת מים ביוזמת העירייה.

3. הזכויות בחלקות הנדונות

3.1. החלקות רשומות בשלמות על שם ומתאריך, כלהלן: -

נוש	חלקה	כבעלות	מיום	יעוד
5032	41	עיריית ראשון לציון	11.7.99	דרך
5032	44	עיריית ראשון לציון	11.7.99	תעשיה מעורב
5032	52	עיריית ראשון לציון	11.9.00	תעשיה מעורב
5035	27	מדינת ישראל	5.12.99	תעשיה
5035	28	מדינת ישראל	5.12.99	תעשיה

3.2. עפ"י חוזה פיתוח מהוון מיום 18.4.2005, מסר המנהל את חלקה 28 בשלמות (מגרש 7 עפ"י רצ/168/8/1) וחלקה 27 (מגרש 6 עפ"י רצ/168/8/1) לחברת "שפיר" מבנים תעשיות (2002) בע"מ, למטרת תעשיה.

החלקות נמסרו לתקופת פיתוח של 36 חודשים החל מיום 27.10.04 - יום אישור העסקה - ועד ליום 27.10.07 ולתקופת חכירה של 49 שנים מאותו יום.

שיעור הניצול בחלקה 27 - 1,378 מ"ר מבוניים.
שיעור הניצול בחלקה 28 - 1,381 מ"ר מבוניים.

3.3. חלקות 27 ו- 28 נמסרו בדמי שימוש שנתיים מהוונים עבור השימוש בחלקות לתקופת החכירה.

התמורה ששולמה לפי שער של 4.453 ש"ח לדולר היא בסך של \$ 372,782. - המהווים כ- \$ 270. - למ"ר קרקע, לא כולל פיתוח. בחוזים נקבע כי כל האגרות וההיטלים, מכל סוג שהוא, יחולו על היוזמים מיום חתימת ההסכם ואילך (סעיף 7 לתנאי חוזה הפיתוח).



4. עקרונות, שיקולים ומרכיבים בהערכת שווי החלקות והזכויות בהן

4.1. עקרונות השומה נובעים מעיקרון ההקצאה בו הבעלים והחוכרים בחלקות 27, 28 בגוש 5035 מקבלים בהקצאה את חלקות 44, 52 בגוש 5032, תוך תשלום איזון לעירייה, שמקבלת בהקצאה תמורת חלקותיה את חלקות 27 ו-28 ותקבולי איזון.

4.2. שווי זכויות הבעלות המלאה של העירייה בחלקות 44 ו-52 בגוש 5032 ושווי זכויות הבעלות המלאה של מדינת ישראל בחלקות 27 ו-28 בגוש 5035, מוערך עפ"י מחירי מקרקעין דומים בסביבה תוך ביצוע התאמות מתחייבות מהבדלי מיקום, יעוד וזכויות בניה מוקנות עפ"י תוכניות מאושרות.

4.3. להערכת שווי זכויות הבעלות המלאה בחלקות 27 ו-28 בגוש 5035, הובאו בחשבון השיקולים והמרכיבים כלהלן:-

ב. הובא בחשבון מיקום החלקות בחזית לרח' קנר, המהווה רחוב פנימי באזור התעשייה, שקיימת בו תנועת כלי רכב מסויימת, שבאה לאזור הצפון מזרחי של אזור התעשייה. מיקום החלקות ממערב לחלקה 23 בה קיים מבנה דו קומתי - התחמ"ש של חבי החשמל. תחמ"ש זה חוסם למעשה את החשיפה לנתיבי איילון ממזרח ומצפון מזרח. נותרה חשיפה מסויימת לכיוון דרום מזרח בלבד.

ג. הובא בחשבון שטח הכולל של החלקות - 2,299 מ"ר המאפשר הקמת מבנה או מבנים בשטח של כ- 2,759 מ"ר עיקרי ב- 3 קומות, בתוספת שטחי שירות.

ד. הובא בחשבון כי החלקות קיימות בסביבה בה קיים פיתוח מלא לצורכי תעשייה, אך טרם שולם לעירייה (כרשות מקומית) אגרות והיטלים בגין פיתוח זה, שעל החוכר יהא לשלם במועד הוצאת היתר.



-9-

4.4. בהערכת שווי הבעלות המלאה בחלקות 44 ו-52 הובאו בחשבון השיקולים והמרכיבים כלהלן:-

א. הובא בחשבון מיקום החלקות בחזית לרח' שמעון ישראלי המתוכנן ובחזית רחבה יחסית של כ- 109 מ' לשד' רחבעם זאבי, אך ללא אפשרות גישה מהן ואליהן.

שד' רחבעם זאבי מהוות ציר תנועה מרכזי בעיר ראשון-לציון בדרך לחוף הים, לשכונות המערביות ולחיבורה לבת-ים בשד' חיל התותחנים - דבר המקנה חשיפה טובה לחלקות הנדונות.

ב. הובא בחשבון שטחן הכולל של החלקות של 3,597 מ"ר, המאפשר הקמת מבנה אחד (עקב איחוד החלקות למגרש אחד) בשטח של כ- 4,316 מ"ר עיקריים בנויים, בתוספת שטחי שירות. חלקת הדרך מס' 41 מועתקת בתכנון החדש לצד מזרח במקום במרכז שתי החלקות, דבר המשפר את הרגולריות של המגרש המאוחד במידה מסויימת וללא גריעה משטחה של הדרך.

ג. הובא בחשבון כי סביבת החלקות הנ"ל היא סביבה בשלבי פיתוח ראשוניים, שניתן להשלים בה תשתיות בשלבי הבניה של הפרוייקט.

ד. הובא בחשבון כי החלקות הנ"ל גובלות ממזרח בחלקה עליה קיים מגרש חניה של תחנת תדלוק. לדעתי, אין בעובדה זו כדי להשפיע על שווי החלקות, כמו גם התכנון למתקן התפלת מים בקרקע קרובה.

ה. הובא בחשבון כי השימושים שהקנתה תכנית רצ/168/3 לחלקות הנ"ל כאזור תעשייה מעורב, הם שימושים בעלי אופי מסחרי.

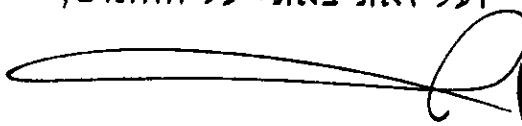
השוני בין החלקות הנדונות המיועדות לאזור תעשייה מעורב לבין אזור תעשייה מתבטא, בין היתר, בשטחי השירות שמקנה תכנית רצ/1/1/ג.



-10-

4.5. רצ"ב טבלת שומה, הקצאה ואיזון, בהתאם לעקרונות ולמרכיבים דלעיל.

ועל זאת באתי על החתום,


שמואל דנוס
שמאי מקרקעין



רצ"ב

- 1- תרשימי החלקות.
- 2- טבלת הקצאה ואיזון.

מרחב תכנון מקומי - ראשון לציון

טבלת שומה, הקצאה ואיזון ללא הסכמת הבעלים, מאורפת לתכנית רצ/3/4/8/168
אזור התעשייה, ראשון לציון

מס' סד'	שמות הבעלים / חוכרים	כתובת	גוש	חלקה	שטח במ"ר	יעוד	שוי' למ"ר ג-ב	שוי' החלקה ג-ב	שוי' יחסי	תשלומי איזון		מס' סד'
										לשלים ג-ב	לקבל ג-ב	
1	מדינת ישראל שפיר מבנים ותעשיות (2002) בע"מ	רח' ברקת 125 ת"א בגין	5035	27	1,148	תעשייה	336	385,728	0.1885	1,273,338	500,874	1
2	עיריית ראשון לציון	רח' הכרמל 20 ראשון לציון	5032	44	1,999	תעשייה מעורב	354	707,646	0.3459	3,597	321,918	27
3	עיריית ראשון לציון	רח' הכרמל 20 ראשון לציון	5032	41	719	דרר	354	565,692	0.2765	2,299	178,956	28
ס"ה					6,615			2,045,802	1.0000	2,045,802	500,874	6,615

עורך הטבלה:

יובל דנוס
שמואי מקרקעין

