

עיריית ראשון לציון
מינהל הנדסה
אגף תכנון בניין עיר
29 04 2010
נתקבל
דואר רגיל מס' 891

דנוס-כהן שמאי מקרקעין בע"מ
Dannus-Cohen Real Estate Appraisers LTD

19.4.2010
30.9.2009

לכבוד,
הועדה המקומית לתכנון ובניה "ראשון לציון"
רח' הכרמל 20
ראשון לציון

יובל דנוס
שמאי מקרקעין
Yuval Dannus
Real Estate Appraiser

ג.א.נ.

אסתר כהן
שמאית מקרקעין
Ester Cohen
Real Estate Appraiser

הנדון: חוו"ד המהווה נספח לטבלאות ההקצאה לתכנית מוצעת
לאיחוד וחלוקה חדשה מס' רצ/מק/4/51/50, חלקות 45,
46, 47 ו-41 (חלק) בגוש 7374, נחלת יהודה, ראשל"צ

אני מתכבד להגיש בזאת טבלאות ההקצאה לתכנית הנדונה :-

1. רקע כללי

אוהד דנוס
שמאי מקרקעין
Ohad Dannus
Real Estate Appraiser

1.1. טבלת הקצאה זו נערכת לחלקות הכלולות בתחום
תכנית מוצעת מס' רצ/מק/4/51/50.

מוטי דיאמנט
כלכלן חקלאי
ושמאי מקרקעין
Motty Diamant
B.S.C. AGR & Real
Estate Appraiser

1.2. מטרת הטבלאות היא לאפשר רישום החלוקה החדשה על
שמות בעלי הזכויות.

דבי סנדיק-חבס
שמאית מקרקעין
Debby Sendyk-Ihabas
Real Estate Appraiser

1.3. הטבלאות מבוססות על נסחי רישום עדכניים מיום
13.9.2009 של ארבע החלקות הנכללות בחלוקה
החדשה.

ליאת פרידמן-עוקב
שמאית מקרקעין
Liav Friedmann-Okeb
Real Estate Appraiser

נסחי הרישום הופקו באמצעות האינטרנט

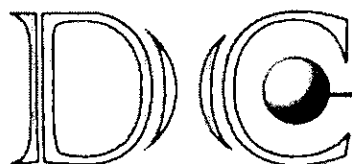
1.4. בתכנית משתתפות 4 חלקות כלהלן :-

ירון להט
שמאי מקרקעין
Yaron Lahat
Real Estate Appraiser

גוש	חלקה	שטח חלקה במ"ר	שטח נכלל בתכנית במ"ר
7374	45	770	770
	46	500	500
	47	750	750
	41	604	147
ס"ה		2,624	2,167

רועי עייל
שמאי מקרקעין
Roey Eyal
Real Estate Appraiser





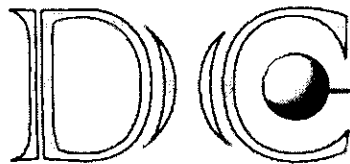
- 2 -

- 1.5. החלקות וחלקי החלקה הנ"ל מהווים את שטח התכנית הנדונה. החלקות בבעלות קרן קיימת לישראל ועיריית ראשון לציון.
- 1.6. ביקור במקרקעין נערך ביום 21.9.2009, ע"י ליאת פרידמן עוקב, שמאית מקרקעין.

2. תיאור המקרקעין והסביבה

- 2.1. המקרקעין נשוא הטבלה מהווים 4 חלקות סמוכות (מס' 45-47 ו- 41 (חלק)) בגוש 7374. צורתה של חלקה 45 מלבנית ושטחה הרשום 770 מ"ר. צורתה של חלקה 46 ריבועית ושטחה הרשום 500 מ"ר. צורתה של חלקה 47 מלבנית ושטחה הרשום 750 מ"ר. צורתה של חלקה 41 מלבנית ושטחה הרשום 604 מ"ר. החלקות יוצרות מתחם בשטח של 2,167 מ"ר, המהווה חלק מהחלקות המיועדות למגורים בשכונת נחלת יהודה בתחום מרחב השיפוט של הועדה המקומית לתכנון ובניה "ראשון לציון" (מחוז מרכז).
- 2.2. החלקות הנדונות כמתחם אחד פונות בחזית מערבית לרח' העצמאות הסלול כביש שמעברו חלקות מעובדות. המתחם גובל מדרום בשטחים במצב טבעי שמעברם מבני מגורים צמודי קרקע. מעבר למבנים הנ"ל קיים רח' פינסקר הסלול כביש. המתחם גובל ממזרח ומצפון – בשטחים פנויים. החלקות מהוות שטח במצב טבעי בשיפוע יורד מדרום לצפון.
- 2.3. סביבת החלקות הנדונות מהווה חלק הדרומי בשכונת נחלת יהודה מדרום לשד' הציונות, הקיים בצפון העיר ראשון לציון. הסביבה מאופיינת במבנים ותיקים לצד שטחים פנויים. רח' פינסקר ורח' העצמאות מהווים צירי תנועה דו-סטריים, פנימיים בסביבה. בסביבה קיים פיתוח עירוני חלקי.





3. המצב התכנוני המאושר

3.1. החלקות הנדונות מיועדות במצב תכנוני קודם, בהתאם לתכנית

רצ/1/50/1, שפורסמה למתן תוקף ב- י.פ. 5526 מיום 10.5.06 לאזור מגורים ב' ו- ש.צ.פ.

בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון (נספח ב') המצורפת לתכנית זכויות הבניה כלהלן:-

חלקה 45 - מס' יח"ד במגרש - 2 יח"ד - 58% בניה.

חלקה 46 - מס' יח"ד במגרש - 2 יח"ד - 59.49% בניה.

חלקה 47 - מס' יח"ד במגרש - 3 יח"ד - 57.71% בניה.

חלקה 41 מיועדת לש.צ.פ.

באזור מגורים ב' הותרו מבנה מגורים צמוד קרקע דו קומתי, לפי אחוזי הבניה כפי שמופיעים בטבלת ההקצאה, כאשר בקומת הקרקע יותרו 29% בניה עיקרית.

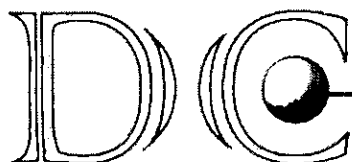
שטחי השירות בתכנית יקבעו בהתאם לקבוע בתכנית רצ/1/1/י"ג.

4. התכנית המוצעת נשוא טבלת ההקצאה

4.1. תכנית מפורטת רצ/מק/4/51/50 (בתכנון) מהווה תכנית איחוד

וחלוקה, ללא הסכמת הבעלים, ללא שינוי ביעוד החלקות. התכנית מחלקת את מגרש הש.צ.פ לשני חלקים, כאשר חלק אחד ממוקם במזרח החלקות והחלק השני נותר ממערב לחלקות. זאת, למטרת העברת תשתיות. מיקום החלקות משתנה באורח מזערי.





5. המצב המשפטי

5.1. כאמור, בטבלת ההקצאה והאיזון משתתפות 4 חלקות, בשטח כולל של 2,167 מ"ר.

בהתאם לנסחי רישום, שהופקו באמצעות האינטרנט ביום 13.9.2009, רשומות חלקות 45, 46 ו- 47 בגוש 7374 בבעלות קרן קיימת לישראל בדרך של חלוקה (מתאריך 2.8.09).
חלקה 41 בגוש 7374 רשומה בבעלות עיריית ראשון לציון בדרך של חלוקה (מתאריך 2.8.09).

6. עקרונות, גורמים ושיקולים בהכנת הטבלה

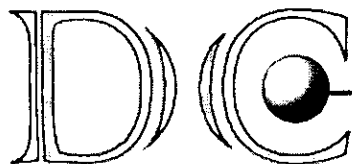
6.1. ההקצאה בוצעה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), התשס"ט-2009.

6.2. הסברים לטבלה :-

א. "פרטי החלקות הקיימות" מפורטים פרטי החלקות, כפי שהם רשומים בנסחי הרישום העדכניים, כולל גוש, חלקה, שמות הבעלים, שטח החלקה במ"ר, שטח החלקה הנכלל בתחום התכנית, החלקים בבעלות בשבר פשוט, שטח החלק במ"ר, ייעוד החלקה ושווי אקוויוולנטי.

ב. "פרטי המגרשים המוקצים" מפורטים מספר הגוש, מספרי המגרשים (חלקות ארעיות) בהתאם לתכנית, שטח המגרש במ"ר, החלקים בשבר פשוט, שטח החלק במ"ר, ייעוד החלקה ושווי אקוויוולנטי.





6.3. הסברים לנספח א' :-

א. מהותו של נספח א' להסביר את דרך חישוב השווי האקוויוולנטי. השווי האקוויוולנטי התבסס על יחס שווי המגרשים כפי שנקבע בתכנית מצב קודם רצ/1/50/1/51.

ב. בנספח זה מפורטים פרטי גוש, חלקה, מס' מגרש, שטח חלקה רשומה, יעוד, מספר יח"ד במגרש, מספר יח"ד לדונם נטו, מקדם שוליות ליח"ד, מספר קומות, שווי קרקע ליח"ד לפי צפיפות בש"ח, מקדם בינוי וצורה, שווי יח"ד מתואם בש"ח, זכויות בניה באחוזים, שווי מגרש בש"ח ושווי אקוויוולנטי.

6.4. שטחי הציבור (שצ"פ) יירשמו על שם הרשות המקומית- עיריית ראשון לציון.

6.5. המגרשים החדשים מוקצים לבעלי הזכויות - קרן קיימת לישראל.

6.6. הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי במקרקעין נשוא טבלת ההקצאה, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה.

6.7. רצ"ב טבלת ההקצאות המצורפת לתכנית ונספח א' שמהותו "שווי החלקות והמגרשים בשני מצבי התכנון". כמו כן, מצורפים בזאת נסחי הרישום של החלקות הנדונות.

געל זאת באתי על החתום,

יובל דנוס
שמאי מקרקעין

רישיון מועצת השמאים מס': 104.

תאריך: 30.9.2009.




מ ר ת ב ת כ נ ו נ מ ק ו מ י ר א ש ו ו - ל י צ י ו ו

טבלת הקצאות מאורפת לתכנית רמק/4/51/50
איתוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים
גוש רישום 7374

קדו איתוד	פ ר ט י המוקצים										פ ר ט י המגדשים										פ ר ט י המוקצים									
	שורי אקוי *	יעוד חלוקה הארעות	שטח חלק במי"ר	חלקים	שטח חלקה ארעות במי"ר	מס' מגוש לפי תביע	גוש	שורי אקוי *	יעוד	שטח חלק בבעלות במי"ר	חלקים בבעלות	שם חבעלים הרישום	שטח חלקה נכלל בתכנית במי"ר	שטח חלקה רישום במי"ר	חלקה	גוש	מס' סידורי													
א. י. ת. ש. ל. מ. י. א. ז. ו. ו	0.37	מגורים ב'	770	1/1	770	3	7374	0.37	מגורים ב'	770	1/1	קרו קיימת לישראל	770	770	45	7374	1													
	0.27	מגורים ב'	500	1/1	500	2	7374	0.27	מגורים ב'	500	1/1	קרו קיימת לישראל	500	500	46	7374	2													
	0.36	מגורים ב'	750	1/1	750	1	7374	0.36	מגורים ב'	750	1/1	קרו קיימת לישראל	750	750	47	7374	3													
		שטח ציבורי פתוח שטח ציבורי פתוח	83 64	1/1 1/1	83 64	5 5	7374 7374		שטח ציבורי פתוח	147	1/1	עיריית ראשון לציון	147	604	41	7374	4													
1.00000		2,167		2,167		1,00000		2,167				2,167	2,624																	

* השווי האקוויולנטי מתבסס על שווי המגדשים לפי שנקבעו בנוספת א' המל"ב.

נערך על ידי:
נבל דונס
שמאי מקרקעין



נספח א' - שווי החלוקות והמגרשים בשני מצבי התכנון
תכנית רצ/מ/451/50
נחלת יהודה, ראשון - לציון

שווי אקוויולנטי	שווי מגרש בשי"ח	זכויות בניה באתרים	שווי יחיד מתואם בשי"ח	מקדם בנייה וצורה	שווי קרקע ליחיד לפי צפיפות בשי"ח	מס' קומות	מקדם שוליות ליחיד	מס' יחיד לדונם נטו	מס' יחיד במגרש	יעוד	שטח חלקה רשום במ"ר	מס' מגרש עפ"י תב"ע	חלקה	גוש	מס' סידורי
0.37	2,145,000	0.58	1,072,500	1	1,072,500	2	1.43	2.60	2	מגורים ב'	770	3	45	7374	1
0.27	1,532,020	0.59	750,000	1	750,000	2	1.00	4.00	2	מגורים ב'	500	2	46	7374	2
0.36	2,078,534	0.57	705,000	0.94	750,000	2	1.00	4.00	3	מגורים ב'	750	1	47	7374	3
	5,755,554														ס"ה

נערך על ידי:
 יובל דותם
 שמאי מקרקעין

13/09/2009

גוש : 7374 חלקה : 41

מחוז	רשות מקומית	שטח החלקה בנו"ר
המרכז	ע. ראשון לציון	604.00

נוצר ע"י שטר 34980/2009 פרצלציה לא רצונית

החספרים הישנים של החלקה: 6
לוח חנוורה יוצר : 3

ב ט ל ו י ו ת

שטר	תאריך	מהות הפטולה	הבעלים	החלק כנכס
034980	02/08/2009	חלוקה	עיריית ראשון לציון	כשלוח
0048				

--- ח ו פ נ ת ו נ י ם ---

"פלט ממידע זה אינו נסח רישום מאושר או ונתק רישום, כושמעותם בחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969, החקנות והנוהלים שטל-פיו".

13/08/2009

גוש : 7374 חלקה : 45

מחוז רשות מקומית שטח החלקה כנו"ר
המרכז ט. ראשון לציון 770.00

נוצר ע"י שטר 34980/2009 פרצלציה לא רצונית

הערות רשם המקרקעין:
הכעלות הועברה מחלקה 81 כגוש 3629

המספרים הישנים של החלקה: 6
לוח חמורה יוצר : 3

ב ט ל ו י ו ת

שטר חאריך מהות הפעולה הבטלים
034980 02/08/2009 חלוקה קרן קיימת לישראל
0048

--- ט ו ר נ ח ו נ י מ ---

"פלט מחידע זה אינו נסח רישום מאושר או העתק רישום, כחשונותם בחוק המקרקעין,
תשכ"ט - 1969, החקנות והנוהלים שטל-פיו".

דף : 1
13/09/2009

חידוע מפנקס הזכויות
המתנהל בלשכת רישום מקרקעין ירושלים

הופק באמצעות האינטרנט

=====

גוש : 7374 זולקה : 46
=====

מחוז	רשות מקומית	שטח הזולקה כמ"ר
המרכז	ע. ראשון לציון	500.00

נוצר ע"י שטר 34980/2009 פרצלציה לא רצונית

הטרות רשם המקרקעין :
הבעלות הועברה מחלקה 81 בגוש 3629

לוח מתורה יוצר : 3

המספרים הישנים של הזולקה :
6

ב ע ל ו י ו ת
=====

שטר	תאריך	מהות הפעולה	הבעלים	הזולק בנכס
034980	02/08/2009	זולקה	קרן קיימח לישראל	כשלמות
0048				

--- ח ז ר נ ח ו נ י ם ---

"פלט ממירע זה אינו נסח רישום נאזשר או העתק רישום, כחשמועם כחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969, החקנות והנוהלים שעל-פיו".

דף : 1
13/09/2009

הוֹפֵק בִּאֲמֻצָּנוֹת הָאֵי־נִטְרָנוֹת
חִידָה מְפֻקָּח הַזְכוּיּוֹת
הַמְתַּנְהֵל כְּלִשְׁכַּח רִישׁוֹם מְקַרְקָעִין רְחוּבֹת

גוֹשׁ : 7374 חֵלְקָה : 47

מחוז המרכז רשות מקומית ע. ראשון לציון
שטח החלקה בנו"ר 750.00

נוצר ע"י שטר 34980/2009 פרצלציה לא רצונית

הערות רשם המקרקעין:
הבעלות הועברה מחלקה 61 בגוש 3629

לוח תמורה יוצר : 3
המספרים הישנים של החלקה:
6

ב ע ל ו י ת

שטר תאריך נוהת הפעולה הבטלים קרן קיימת לישראל
034980 02/08/2009 חלוקה
0048

החלק בנכס בשלמות

--- ט ו ר נ ח ו נ י ס ---

"פלט חמיוע זה אינו נסח רישום מאושר או השתק רישום, כמשמעותם בחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969, התקנות והנוהלים שטל-פיו".