

4018221 (20)

משרד הפנים  
מחוז מרכז  
04.07.2010  
נתקבל  
תיק מס':



גרש טובי וג'רש  
Gersh Toby Ltd  
שמאי מקרקעין  
Real estate appraisers



Toby Gersh, Real estate appraiser, Economist (B.A), Jurist (L.L.B) & A.D.R. טובי גרש, שמאי מקרקעין, כלכלן, משפטן ומגשר  
Guy Sharabi, Real estate appraiser, Economist (B.A) גיא שרעבי, שמאי מקרקעין וכלכלן

**מרחב תכנון מקומי ראשון - לציון**

משרד הפנים  
מחוז מרכז  
15.03.2010  
נתקבל  
תיק מס':

עיריית ראשון-לציון  
מינהל תכנון  
אגף תכנון שטחים עיר

2010 04 כ 2

נתקבל  
דיאר נכס מס' 849-

תנודת מקומית הגוף לציון  
התעורר תכנית מס' 18/3/2/1/ק/רצ  
תנודת המקומית ה... לה סאגד את תוכנית  
בתיבת מס' 181, 180 כיום 6.05

התמורה על תנודת  
קיד תעודה

<b>טבלאות</b>	<b>הקצאה</b>	<b>ואיזון</b>	<b>לתכנית</b>
מספר			18/3/2/1/ק/רצ
גוש 3946, חלקות 180, 181 וחלק מחלקה 184			
<b>ראשון</b>	-		<b>לציון</b>

**הוכן על ידי טובי גרש, שמאי מקרקעין וכלכלן**

14 בפברואר 2010  
 ל' בשבט תש"ע  
 סימ': 2002.1.09

**משרד הפנים**  
**מחוז מרכז**  
 15. 03. 2010  
**נתקבל**  
 תיק מס': \_\_\_\_\_

לכבוד:

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה "ראשון - לציון"  
 רח' הכרמל 20  
 ראשון - לציון

נכבדי,

**הנדון:** עקרונות ושיקולים בביצוע טבלאות הקצאה ואיזון לתכנית  
 מס' רצ/מק/1/2/3/18, גוש 3946, חלקות 180, 181 וחלק מחלקה 184  
ראשון - לציון

הריני מתכבד להגיש בזאת את העקרונות והשיקולים שהנחו אותי בביצוע טבלת הקצאה ואיזון המצורפת לתכנית שבנדון.

**1. תאור החלקות הנכללות באיחוד וחלוקה מחדש**

**א. כללי**

שטח חלקה נכלל בתכנית במ"ר	שטח חלקה רשום במ"ר	מס' חלקה
7,104	7,104	180 (בשלמות)
1,377	1,377	181 (בשלמות)
<u>1,190</u>	2,338	184 (חלק)
9,671		סה"כ

**ב. תאור הסביבה**

המקרקעין ממוקמים באזור התעשייה החדש, במערב העיר ראשון - לציון. אזור התעשייה מאופיין בשימושים מגוונים, לרבות: מסחר, משרדים, מבני מלאכה, תעשייה, מרכזים לוגיסטיים, שטחי אחסון ומוסכים. הפיתוח הסביבתי מלא.

המקרקעין מתוחמים כדלקמן :

- ממזרח - רחוב דוד רזיאל, שהינו רחוב ללא מוצא, הניצב לרחוב רוזינסקי.
- מצפון - רחוב רוזינסקי, המהווה כביש דו סטרי, המוליך ממזרח למערב.
- ממערב - רחוב בסקינד המהווה כביש דו סטרי, בקטע אשר בסמוך למקרקעין, המוליך מדרום, משדרות משה דיין, לצפון.
- מדרום - שטחים פתוחים, בחלקם בשלבי בנייה שונים.

### ג. תאור המקרקעין

המקרקעין נשוא חוות הדעת מהווים מתחם בצורת מלבן, בשטח כולל של 9,671 מ"ר.

להלן תאור החלקות הנכללות בתכנית :

- **חלקה מס' 180** החלקה בצורת "ר", עם חזית צפונית רחבה הפונה לרחוב רוזינסקי וחזית צרה יותר הפונה לרחוב נדב בסקינד. בפועל, החלקה מחולקת ל-4 מגרשים, כדלקמן:
  - מגרש צפון – מזרחי : משמש לאחסון וממכר מוצרי אינסטלציה. המגרש סלול אספלט, מגודר וכולל מבנה בחזיתו הפונה לצפון.
  - מגרש דרום – מזרחי : מהווה מגרש פנוי.
  - מגרש מרכזי : המגרש כולל מבנה בגובה של 3 קומות, מעל קומת קרקע ומרתף. עורף המגרש (חלקו הדרומי) סלול אספלט.
  - מגרש צפון – מערבי : המגרש סלול אספלט ומגודר וכולל מבנה טרומי, בחלקו הדרומי של המגרש. המגרש משמש למסחר ברכבים.
- **חלקה מס' 181** החלקה רגולארית, עם חזית הפונה לרחוב נדב בסקינד. החלקה כוללת מגדל מים ולצידו תורן עם מתקן סלולארי על גביו. לצד התורן מכולה. החלקה מגודרת.
- **חלק מחלקה מס' 184** חלק החלקה הנכלל בתכנית מהווה חלק מרחוב רוזינסקי, בקטע הרחוב שבין רחוב דויד רזיאל ורחוב בסקינד.

## 2. העקרונות הקבועים בחוק לעריכת טבלאות ההקצאה והאיזון

- א. כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב, ככל האפשר, למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה.
- ב. שוויו של המגרש שיוקצה כאמור ביחס לשווים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו על ידי החלוקה, יהיה, ככל האפשר, כשוויו של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשווים של סך כל המגרשים הקודמים.
- ג. לא הייתה אפשרות לשמור על מלוא היחסיות כאמור, יהיה מקבל ההקצאה ששווי מגרשו החדש נמוך ביחס משוויו של מגרשו הקודם, זכאי לקבל מהועדה המקומית תשלום הפרש, ומקבל ההקצאה ששווי מגרשו החדש גבוה ביחס משוויו של מגרשו הקודם, חייב לשלם לועדה המקומית את ההפרש.

## 3. פסק דין בנושא

בהתאם לפסק הדין בבג"ץ 4914/91 ו- 5063/91 נקבע שיש להעריך את שווי החלקות והמגרשים בהתאם לייעודם וזכויות הבניה המוקנות בהם.

## 4. זכויות קנייניות

בהתאם לנסחי רישום מקרקעין, הזכויות הקנייניות בחלקות הינן כדלקמן:

### א. חלקה מס' 180

שטח חלקה רשום: 7,104 מ"ר.

בעלויות: חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ, ח.פ. 52-0020116.

החלק בנכס: בשלמות.

בין ההערות: הערת אזהרה לטובת ה.ר.ר. שיווק והפצה בע"מ מיום 13.12.1994.

הערת אזהרה לטובת ברנס אילן, סרוסי רפאל וקחלון מנשה מיום

13.12.1994.

הערת אזהרה לטובת מערבי מאיר ומערבי אסתר מיום 13.12.1994.

הערת אזהרה לטובת נתן יצחק ונתן אריה מיום 13.12.1994.

הערת אזהרה לטובת ס.ע.ל.ר. חברה לבניין בע"מ מיום 3.8.1995.

הערת אזהרה לטובת גואטה אביגדור בע"מ מיום 20.6.2005.

הערה בדבר כוונה להפקיע לפי ס' 5 ו- 7 לטובת עיריית ראשלי"צ, על

חלק מהחלקה מיום 6.7.2005 (י.פ. 5409 מיום 23.6.2005).

**ב. חלקה מס' 181**

שטח חלקה : 1,377 מ"ר.  
 בעלויות : עיריית ראשון – לציון.  
 החלק בנכס : בשלמות.  
 הערה : הפקעה לפי סעיף 19 מיום 11.9.1995 (י.פ. 4332 מיום 7.9.1995).

**ג. חלקה מס' 184**

שטח חלקה : 2,338 מ"ר.  
 בעלויות : עיריית ראשון – לציון.  
 החלק בנכס : בשלמות.  
 הערה : הפקעה לפי סעיף 19 מיום 11.9.1995 (י.פ. 4332 מיום 7.9.1995).

בהתאם לחוזי מכר של זכויות בנוגעות לחלקה 180 עולה, בין השאר, כדלקמן :

**א. חוזה מכר מיום 15.11.1989**

בהתאם לחוזה מכר שנחתם בין חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ (להלן – "המוכרת") לבין הי"ה אילן ברנס, רפאל סרוסי וקחלון מנשה (להלן – "הקונה"), רכש הקונה מהמוכרת 18.63% מהמגרש בשטח של כ- 1,500 מ"ר.

**ב. חוזה מכר מיום 15.11.1989**

בהתאם לחוזה מכר שנחתם בין חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ (להלן – "המוכרת") לבין ה.ר.ר. – שיווק והפצה בע"מ (להלן – "הקונה"), רכש הקונה מהמוכרת 25.41% מהמגרש בשטח של כ- 2,046 מ"ר.

**ג. חוזה מכר מיום 15.11.1989**

בהתאם לחוזה מכר שנחתם בין חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ (להלן – "המוכרת") לבין הי"ה מאיר ואסתר מערבי (להלן – "הקונה"), רכש הקונה מהמוכרת 20.75% מהמגרש בשטח של כ- 1,671 מ"ר.

**ד. חוזה מכר מיום 24.1.1990**

בהתאם לחוזה מכר שנחתם בין חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ (להלן – "המוכרת") לבין הי"ה יצחק ואריה נתן (להלן – "הקונה"), רכש הקונה מהמוכרת 24.22% מהמגרש בשטח של כ- 1,950 מ"ר.

## 5. זכויות תכנוניות קיימות

א. תכנית מס' 2/168 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2430 מתאריך 13.4.1978.  
בהתאם לתשריט התכנית, חלקה 181 מסווגת באזור שצ"פ.

ב. תכנית מס' רצ/2/1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3439 מתאריך 31.3.1987.  
בהתאם לתשריט התכנית מרבית שטח חלקה 180 מסווג באזור "תעשייה", לגבי נקבע,  
בין השאר, כדלקמן:  
בין התכליות והשימושים המותרים: מלאכה, תעשייה ואחסנה, משרדים ושירותים  
מסחריים, מכבי אש, מגן דויד אדום, משרדי בקרה של העירייה, מוסדות כספיים,  
מסעדות ומוזונים, בתי קירור, מתקנים הנדסיים, מוסכים לרכב, תחנות תדלוק, אולמי  
חתונה ושמחות, בתי אריזה ומיון ומתקני ספורט.

זכויות הבניה 30% בקומה ב- 4 קומות, שהם 120%. לחלופין 40% בקומה ב- 3 קומות,  
שהם 120%. באזורי מלאכה ואחסנה, זכויות הבניה כוללות את שטחי היציעים.

שטח מגרש מינימאלי 5,000 מ"ר (ליזמים מותר להקצות מגרשים קטנים יותר – עד  
1,000 מ"ר).

יתר השטחים הנכללים בתכנית, פרט לחלקה 181, מסווגים באזור דרך.

להלן איתור המקרקעין על גבי תשריט התכנית:

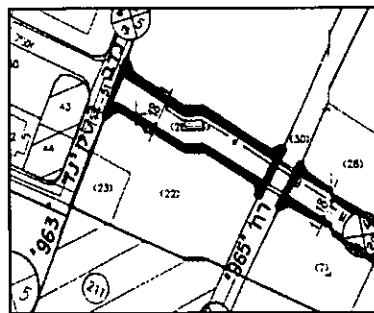


ג. **תכנית מס' רצ/1/3/2** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3599 מתאריך 8.12.1988. התכנית מרחיבה את שטח אזה"ת ע"י הקטנת שטח אזור המגורים, ללא שינוי בזכויות הבניה במקרקעין.

ד. **תכנית מס' רצ/1/1/יא'** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4303 מתאריך 11.5.1995. התכנית מתירה הקמת רמפות ירידה לרכב לחניה תת קרקעית, אשר יחושבו כשטחי שירות, בקו בניין 0 צדדי ואחורי (בתנאי חתימת בעלי המגרש הגובל). כמו כן, תותר גם בנית מרתף לחניה בגבולות המגרש (קו בניין 0).

ה. **תכנית מס' רצ/2/2/1/10** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4315 מתאריך 20.7.1995. התכנית מרחיבה את רח' רוז'ניסקי, בין השאר על ידי שינוי ייעוד רצועה בשטח של כ- 167 מ"ר על חשבון חלקה מס' 180 (מסומנת בתשריט התכנית במגרש מס' 22).

להלן איתור המקרקעין ע"ג תשריט התכנית:



ו. **תכנית מס' רצ/מק/1/1/טו'** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4431 מתאריך 28.7.1996. התכנית מתירה בניה בקו בניין 0 (צדדי ואחורי) לבניית רמפות עליה לרכב באזה"ת.

ז. **תכנית מס' רצ/מק/1/1/יד'** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4454 מתאריך 5.11.1996. התכנית קובעת ששטחי הגינון במגרשים באזה"ת לא יפחתו מ 20% משטח הנטו של כל מגרש (5% בחזית, 10% ביתרת שטח המגרש ו- 5% משולבים בבניין).

ח. **תכנית מס' רצ/1/1/יג'** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5280 מתאריך 9.4.2004. התכנית קובעת שבמגרשי תעשייה, בשטח נטו של עד 2,000 מ"ר, יותרו עד 30% ש"ש (עד 15% לקומה), בנוסף לזכויות הבניה הקיימות. זכויות הבניה התת קרקעיים יישארו כפי שהיו לפי תכנית רצ/1/1/יא'.

**6. התכנון המוצע - תכנית מס' רצ/מק/1/2/3/18**

התכנית חלה על חלקות 180, 181 וחלק מחלקה 184. התכנית כוללת חלוקה למגרשים עיי איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים, וכן קובעת שטחים להרחבת דרכים. התכנית אינה משנה את התכליות וזכויות הבניה העיקריות המותרות בתכנית רצ/1/2/3 ואת התכליות וזכויות הבניה לשטחי השירות בתכנית רצ/11/יג אלא רק קובעת תנאים למתן היתר בניה לשימוש מסחרי.

יוצאים מהכלל הינם מגרשים 180/1 ו-180/3 שבהם קובעת התכנית הוראות מיוחדות:

**מגרש 180/1:**

- א. בקומת הקרקע תהיה קולונדה בקו בנין 0 בחזית החלקה בשני הכיוונים (רחובות בסקינד ורוסנסקי).
- ב. קווי בנין בקומת הקרקע יהיו 3 מ' בחזית ו-4 מ' צדדי ובקומות ב' ו-ג' 5 מ' בחזית ו-4 מ' צדדי.
- ג. תותר הקמת חניה מעל קומת הקרקע עם רמפת עליה לפי תכנית רצ/1/1/יא בקווי בנין של 0 מ' לחזית ו-4 מ' צדדי.
- ד. חלוקת הזכויות למטרות עיקריות יהיה 50% בקומת הקרקע 20% בקומת הגלריה, 30% בקומה ב', ו-20% בקומה ג' ובסה"כ 120%.
- ה. תותר חניה מעל פני הקרקע כחלק משטחי השירות המותרים לחניה מתחת לפני הקרקע.
- ו. הגדלת מספר וגובה הקומות ל-4 קומות עד לגובה של 16 מ'.

**מגרש 180/3:**

- א. בקומת הקרקע תהיה קולונדה בקו בנין 0 בחזית החלקה בשני הכיוונים (רחובות רזיאל ורוסנסקי).
- ב. קווי בנין בקומת הקרקע יהיו 3 מ' בחזית ו-4 מ' צדדי ובקומות ב' ו-ג' 8 מ' בחזית ו-4 מ' צדדי.
- ג. תותר הקמת חניה מעל קומת הקרקע עם רמפת עליה לפי תכנית רצ/1/1/יא בקווי בנין של 0 מ' לחזית ו-4 מ' צדדי.
- ד. חלוקת הזכויות למטרות עיקריות יהיה 50% בקומת הקרקע 35% בקומה ב' ו-35% בקומה ג' ובסה"כ 120%.
- ה. חישוב זכויות הבניה (עיקרי ושירות) יהיה לפי גודל מגרש של 2001 מ"ר. בכך מגדילה התכנית את שטחי השירות ל-30% שרות, 20% אחסנה ו-20% גלריות.
- ו. תותר חניה מעל פני הקרקע כחלק משטחי השירות המותרים לחניה מתחת לפני הקרקע.
- ז. הגדלת מספר וגובה הקומות ל-4 קומות עד לגובה של 16 מ'.




## 7. הערכת השווי

- א. להערכת השווי הובאו בחשבון הוראות תכנית בניין עיר החלות על המקרקעין, כמפורט לעיל.
- ב. הובא בחשבון מיקומם של המגרשים.
- ג. הובאו בחשבון מקדמי התאמה שמאיים מקובלים.
- ד. הובאו בחשבון מחירי מכירה של מקרקעין דומים, בהתאמה למיקום ולמאפייני המגרשים.

## 8. עקרונות הקצאת המגרשים לבעלים

- א. התחשבתי בעקרון ההקצאה הקרובה, ככל האפשר, למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה.
  - ב. התחשבתי ברצון ליצור הקצאה אשר תאפשר מימוש במפרוז (ללא שיתוף).
  - ג. התחשבתי בזכויות הקנייניות, בין השאר, על פי נסח רישום מקרקעין, לרבות הערות אזהרה על פי סעיף 126 לחוק המקרקעין וכן התחשבתי בחוזי מכר, כמפורט לעיל.
  - ד. ההקצאה מאוזנת, אין תשלומי איזון.
  - ה. הדו"ח הוכן עפ"י הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו-1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית (תקן 15).
- הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי במקרקעין נשוא טבלת ההקצאה והאיזון, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה.

ולראיה באתי על החתום,

  
טובי גרש  
שמאי מקרקעין וכלכלן

רצ"ב: טבלת הקצאה ואיזון לתכנית מס' רצ/מק/18/3/2/1

**טבלת הקצאה ואילוץ לתכנית מס' ר/מ/ק/18/3/2/1**

תשלומי אילוץ (ג)		מצב יוצא				מצב נכנס				נתוני המקרקעין							
למה	לקבל	שווי יחסי	שטח מוקצה	החלק במגרש	שטח המגורש	מגורש תמורה	שווי יחסי	שטח יחסי	שטח יחסי	שטח חלק יחסי	החלק בחלקה	מס' ת.ז.מ.	שם בעל הזכויות (ג)	שטח בתכנית	שטח ושום	חלקה	נוש
0.0%	0.0%	20.1%	1,330	1 / 1	1,330	1	20.1%	1,487	20.9%	1487 / 7,104	10823946	נתן יצחק	7,104	7,104	180	3946	
0.0%	0.0%	25.8%	2,000	1 / 1	2,000	180/2	25.8%	1,933	27.2%	1933 / 7,104	5230406	נתן אוריה	7,104	7,104	180	3946	
0.0%	0.0%	31.8%	1,937	1 / 1	1,937	180/3	31.8%	2,028	28.5%	2028 / 7,104	51-142305-5	ת.ר.ג. - שיווק והפצה בע"מ	7,104	7,104	180	3946	
0.0%	0.0%	22.3%	1,643	1 / 1	1,643	180/4	22.3%	1,556	23.3%	1556 / 7,104	5202938	מערכי מאיר	7,104	7,104	180	3946	
0.0%	0.0%	0.0%	1,207	1 / 1	שצ"ע	181/1		1,377	100.0%	1 / 1	--	עיריית ראשלי"ע	1,377	1377	181	3946	
0.0%	0.0%	0.0%	116	1 / 1	דד"כ"ס	180/5		1,190	100.0%	1 / 1	--	עיריית ראשלי"ע	1,190	2338	184	3946	
0.0%	0.0%		181	1 / 1		180/6						עיריית ראשלי"ע					
			67	1 / 1		181/3						עיריית ראשלי"ע					
			1,190	1 / 1		184						עיריית ראשלי"ע					
0	0	100.0%	9,671	1 / 1			100.0%	9,671					9,671				

התאם לנסח רישום מקרקעין הזכויות בחלקה 180 רשומות ע"ש חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ. חברה 52-0020116. כמו כן רשומות הערות אזהרה לגובה רכישים שונים עפ"י הסכמי מכר.

14/02/2010 תאריך  
 407 מספר רישון  
 חתימת השטח  
 שם שמאי המקרקעין

שם מקרקעין  
 שם מקרקעין

חתימת השטח  
 חתימת השטח