



4518984

# אהוד המאירי ושות' כלכלנים ושמאי מקרקעין

## EHUD HAMEIRI & CO. ECONOMISTS & REAL ESTATE APPRAISERS

הערכות שווי, מדידות, יעוץ בנושאי תכנון ובניה ומיסוי נדל"ן:  
איחוד וחלוקה, הפקעות, ירידת ערך, היטלי השבחה, מס שבת, ארנונה, אגרות בניה והיטלי פיתוח

Ehud Hameiri, Lic. Real Estate Appraiser  
Master of Business Administration (M.B.A.)  
Economics & Society Sciences (B.A.)

Gilad Hameiri, Lic. Real Estate Appraiser  
Law (LL.M.)  
Economics & Business Administration (B.A.)  
Environment (Dip.)

Haim Calfon, Lic. Real Estate Appraiser  
Geography (B.A.)

Adi Shichrur, Lic. Real Estate Appraiser  
Insurance (B.A.)

David Cohen, Lic. Real Estate Appraiser  
Economics & Administration (B.A.)

Michael Axelrod, Lic. Real Estate Appraiser  
Economics & Administration (B.A.)

Michael Segal, Municipal Rate Department Manager  
Law (M.A.)  
Technology Management & Marketing (B.A.)

Jamal Kitaniey, Lic. Surveyor  
Geodatic Engineer (B.Sc.)

עיריית רחובות  
מינהל הנדסה  
09.08.2012  
נתקבל  
המגן בנין ע"מ

אהוד המאירי, שמאי מקרקעין  
מוסמך במינהל עסקים (M.B.A.)  
כלכלה ומדעי החברה (B.A.)

גלעד המאירי, שמאי מקרקעין  
מוסמך במשפטים (LL.M.)  
כלכלה ומנהל עסקים (B.A.)  
איכות הסביבה (Dip.)

חיים כלפון, שמאי מקרקעין  
גיאוגרפיה (B.A.)

עדי שחרור, שמאי מקרקעין  
ביטוח (B.A.)

דוד כהן, שמאי מקרקעין  
כלכלה וניהול (B.A.)

מיכאל אקסלרוד, שמאי מקרקעין  
כלכלה וניהול (B.A.)

מיכאל סג"ל, מנהל מחלקת ארנונה  
מוסמך במשפטים (M.A.)  
ניהול ושיווק טכנולוגיה (B.A.)

ג'מאל כתאני, מהנדס ומודד מוסמך  
הנדסה גיאודטית (B.Sc.)

ועדה מקומית רחובות  
אישור תכנית מס' 6/2110/מ/ר/ח  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 2011/01 ביום 30.7.11  
תל-אביב, י"ר חו"ח  
הממונה על המחו  
וי"ר חו"ח המחייב

ו' טבת תשע"א  
13 דצמבר 2010  
מספרנו: 3650

לכבוד  
הועדה המקומית לתכנון ובניה  
רחובות

משרד הפנים  
מחוז מרכז  
28.08.2012  
נתקבל  
תיק מס'

תוכנית מס' רח/מק/2110/6  
תכנית איחוד וחלוקה

נתני דור  
חברה לבנין ופיתוח בע"מ  
פרדס קלונג בע"מ

ד"ר ציטורסדורף  
סומס מ/י  
אזריכלים ומתכנני ערים (2007) בע"מ



"מגדלי טויוטה", יגאל אלון 65, ת"א 67443 טל': 03-6243770 פקס: 03-6243660  
"TOYOTA TOWERS", 65 YIGAL ALLON ST., TEL-AVIV 67443  
TEL: 972-3-6243770 FAX: 972-3-6243660 E-MAIL: hameiri@hameiri.com



A.A.I ISRAEL  
האקדמיה למחקר ויישום  
שמאות המקרקעין בישראל

1. מטרת חוות הדעת

במסגרת תכנית מס' רח/ מק/ 2110 / 6 ( להלן : " התכנית הנדונה " ) המהווה תכנית איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים; התבקשנו לערוך טבלת איזון והקצאה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התו"ב התשכ"ה 1965 .

2. פרטי המקרקעין – מצב משפטי רישומי2.1 פרטי המקרקעין

גוש	חלקי חלקות
3650	5,6
3651	39 ,24,26,27,35-37 ,6-8
3654	1,4,5,8,9,10,17

תכנית רח/ מק/ 2110 / 6 מהווה בין היתר שינוי לתכנית רח/ 2110 ( להלן : " התכנית הראשית" ). התכנית הנדונה חלה על מגרשי התמורה שהתקבלו במסגרת התכנית הראשית. להלן פרטי מגרשי התמורה (שטחי המגרשים הינם על פי התכנית רח/מק/ 2110 / 6 ועל פי ת.צ.ר):

שטח מגרש	מס' מגרש לפי תב"ע רח/ 2110
2,920.0	823
4,781.0	822
3,515.0	824
4,348.0	850
3,827.0	851
5,106.0	829
3,431.0	304
6,107.0	838
2,527.0	825
<b>36,562.0</b>	<b>שטח מגרשים סחירים</b>
1,925.0	125
333.0	126
1,500.0	413
1,543.0	420
30,142.0	414
5,816.0	חניון
<b>41,259.0</b>	<b>שטחי ציבור</b>
<b>77,821.0</b>	<b>סה"כ שטח תכנית</b>

## 2.1 מידע בנוגע למצב המשפטי

הואיל וטרם בוצע פרצלציה בחלקות במתחם רח/ 2110, טבלאת האיזון וההקצאה נערכה על פי המצב הרישומי במגרשי התמורה על פי לוחות ההקצאה של תכנית רח/ 2110 ועל פי מידע מעורך דין רוני מוזסון<sup>1</sup> המייצג את חברת נתיבי דור חברה לבנין בע"מ, המהווה חלק מבעלי הזכויות בחלקות הנדונות.

להלן הבעלויות במגרשי התמורה:

חלק במגרש	בעלויות	שטח מגרש	ח"ס מגרש לפי תב"ע רח/ 2110
2.25%	יפאורה בע"מ	2,920.0	823
43.11%	רודנצקי אירנה		
0.68%	נעם בנימין		
53.96%	נתיבי דור		
100%	פרדס קלינג	4,781.0	822
100%	נתיבי דור	3,515.0	824
100%	פרדס קלינג	4,348.0	850
100%	פרדס קלינג	3,827.0	851
100%	פרדס קלינג	5,106.0	829
100%	פרדס קלינג	3,431.0	304
100%	פרדס קלינג	6,107.0	838
100%	פרדס קלינג	2,527.0	825

<sup>1</sup> ראה מסמך מיום 19.1.2010 מאת עו"ד רוני מוזסון, (אורלנסקי, איזנברג, מוזסון ושות' – עורכי דין)

3. ביקור בנכס

נערך ביקור בנכס במהלך חודש אוגוסט 2009 ע"י חיים כלפון, שמאי מקרקעין.

4. תאור הנכס והסביבה

4.1 כאמור לעיל, התכנית הנדונה מהווה את החלקים מחלקות כדלקמן :

חלקה 6 בגוש 3650

חלקה 27 בגוש 3651

חלקה 33 בגוש 3651

חלקה 7 בגוש 3651

חלקה 24 בגוש 3651

כפי שיפורט בהמשך ( ראה מצב תכנוני ) בחלקות הנדונות אושרה תכנית רח/ 2110 (להלן: "התכנית הראשית"). במסגרת התכנית נערך איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים, עפ"י סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה. במסגרת התכנית הראשית התקבלו המגרשים הנדונים: 822, 825, 829, 838, 850, 851, 823 - ו- 824.

4.2 תכנית רח/ מק/ 2110 / 6 מהווה חלק מחטיבת קרקע הממוקמת בדרך גד פיינשטיין באזור תעשייה ע"ש הורביץ.

4.3 אזור התעשייה הורביץ ממוקם צפונית מזרחית לאזור התעשייה ע"ש רכטמן. האזור טרם נבנה והוא מאופיין בשטחי קרקע ריקים .

4.3 גבולות הנכס :

מדרום – מפעל "יפאורה תבורי".

ממזרח – דרך גד פיינשטיין המשתרעת מדרום לצפון ומחברת את דרך מנחם בגין וכביש היציאה מרחובות בסמוך לכפר אהרון.

ממערב – שטחים חקלאיים ושכונת "רחובות ההולנדית".

מצפון – שטחים חקלאיים.

-5-

5. מצב תכנוני – עיקרי פרטי התכנון הרלבנטיים

בביקור במשרדי מינהל ההנדסה של עיריית רחובות, נמסר לנו כי על החלקות מושא השומה חלים עיקרי נתוני התכנון הרלבנטיים הבאים:

5.1 תכנית R/6

5.1.1 התכנית פורסמה בע.ר. 1180 מיום 26.3.42.

5.1.2 התכנית מסווגת את החלקה מושא השומה באזור חקלאי.

5.2 תכנית במ/11

5.2.1 התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4439 מיום 1.9.96.

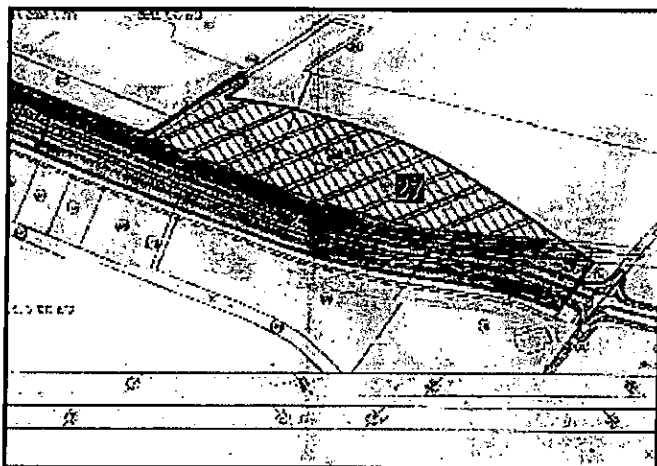
5.2.2 התכנית מהווה את התכנית הראשית לשכונת רחובות ההולנדית המצויה מצפון מערב לחלקה מושא השומה אולם דרך הגישה העיקרית לשכונה הינה מצומת הרחובות דרך היס ודרך גד פיינשטיין אי לכך מסמנת תוכנית זאת הרחבה לצומת רחובות זה.

5.2.3 חלקה הדרום מזרחי של חלקה 27 גובל בצומת דרכים זאת ומסמן לדרך חדשה חלק מזערי מהחלקה.

5.3 תכנית מח/95

5.15 התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4550 מיום 31.7.97.

5.3.2 מטרת התכנית העיקרית סלילת דרך ציבורית זו מסלולית בין רחובות ליבנה התוכנית מסמנת שטח למבני ציבור בצמוד למסילת הברזל בחלק מן חלקה 27 (בהתאם לתכנית 2110).



## 5.4 תכנית מח/140

5.4.1 התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5122 מיום 28.10.2002.

5.4.2 מטרות התכנית העיקריות:

א. לקבוע רצועת מקרקעין למסילת ברזל בקו הרכבת רחובות – אשדוד (עד הלום) ותחנות לאיסוף נוסעים ולהורדתם.

ב. לקבוע את רוחב רצועת מסילת הברזל וכן קווי בניין כמסומן בתשריט.

5.4.3 בהתאם לתשריט התכנית להלן קווי הבנין בקטע הגובל בחלקה מושא השומה .

רוחב המסילה: 45 מ'

קו בניין לצפון (לחלקה): 34 מ'

קו בניס לדרום לדרך הין (יבנה): 22 מ'

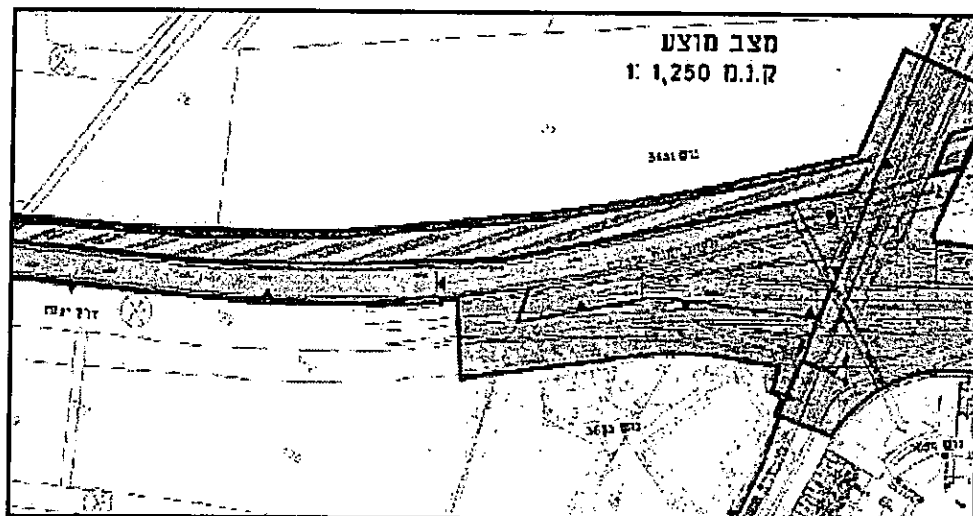
בחלק הצמוד לחלקה מסומנת תחת כפר גבירול.

## 5.5 תכנית רח/2110 א'

5.5.1 דבר אישור התכנית פורסם בי.פ. 5139 מיום 19.12.2002

5.5.2 מטרת התכנית: קיבעת שטח למחלף בצומת הרחובות שש הימים דרך יבנה ודרך גד פיינשטיין.

5.5.3 התכנית גובלת בחלקה 27 מדרום מזרח והינה תוכנית הגוברת על כל התכניות שצוינו בפרק זה.



## 5.6 תכנית רח/2110-התכנית הראשית

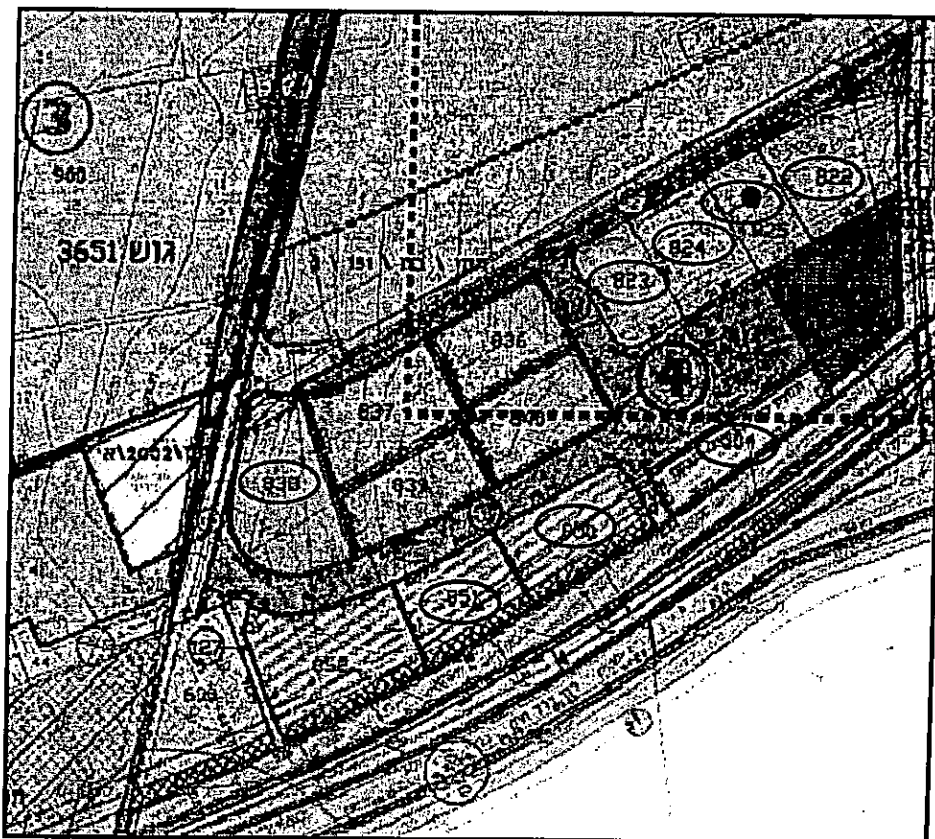
5.6.1 התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5261 מיום 5/1/04.

5.6.2 במסגרת התכנית נערך איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים, עפ"י סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה. לחלקה מושא השומה הוקצו מגרשי תמורה אשר סווגו באזורי תעשייה א' + חזית מסחרית, תעשייה ג', תעשייה ד' (חזית ארכיטקטונית), מגרש מיוחד לתחנת רכבת ומגרש לתחנת תדלוק.

5.6.3 להלן המגרשים שהוקצו לחלקה 27 בגוש 3651 :

- א. מגרש מס' 851 – ביעוד תעשייה ד'
- ב. מגרש מס' 850 – ביעוד תעשייה ד'
- ג. מגרש מס' 304 – ביעוד לתחנת רכבת
- ד. מגרש מס' 838 – ביעוד תעשייה ג'
- ה. מגרש מס' 825 – ביעוד תעשייה לתחנת דלק
- ו. מגרש מס' 822 – ביעוד תעשייה א'

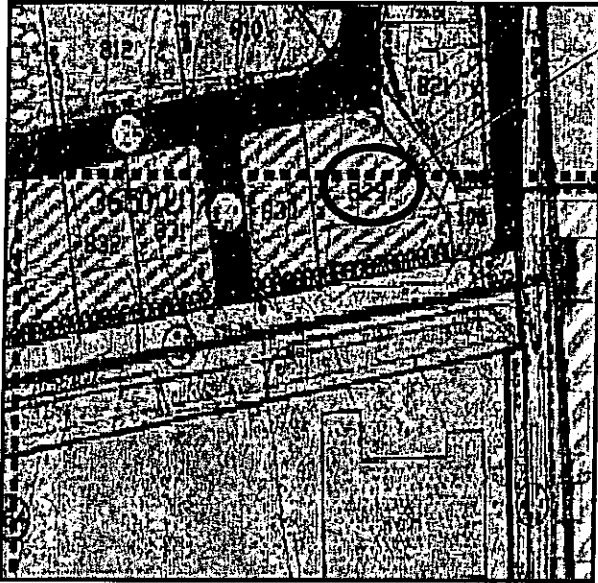
להלן המגרשים שהוקצו לחלקות 24, 7, 33 (בהיתייחס לנכס הנשום) : מגרש 824 בשלמות וחלק של 0.317 ממגרש 823



5.6.4 להלן המגרשים שהוקצו לחלקה 6 בגוש 3650 :

מגרש מס' 829 – ביעוד תעשיה ב'.

תשריט מצב חדש



5.6.5 זכויות הבניה במגרשים 822, 850, 851, 825, 304, 838, הינם כדלקמן :

סג"כ % בניה או מ"ר (עיקרי + שרות עיליים)	סג"כ % או מ"ר שטחי שירות		% או מ"ר שטח עיקרי עילי מירבי		תכסית קומת קרקע מקסימלית	מגרש מינימלי (דונם)	יעוד	שטח מגרש (מ"ר)	מגרשים
	תת קרקעיים	עיליים	ח. מסחרית/ משרדים 70%	תעשיה 70%					
190%	100% (1 מרתף בקו 0 -)	50%	ח. מסחרית/ משרדים 70%	תעשיה 70%	40%	3.0	תעשיה א'	4,482	822
			140%					2,921	823
								3,516	824
210%	200% (2 מרתפים בקו בנין קדמי וצידי 0 -)	50%	מסחר/ משרדים 80%	תעשיה 80%	40%	4.0	תעשיה ד'	4,349	850
			160%					3,828	851
20%		10% (ובנוסף גגון בשטח 500 מ"ר)	10%			2.5	תחנת תדלוק	2,528	825
120%	70% (1 מרתף בקווי בנין)	20%	100%		70%		תחנת רכבת	3,432	304
180%	200% (2 מרתפים בקו בנין קדמי וצידי 0 -)	50%	ח. מסחרית 65% משרדים	תעשיה 65%	50%	4	תעשיה ג'	6,109	838
			130%						



הערות	קווי בניין			קומות מעל הקרקע H =	מגרשים
	אחורי	צידי	קדמי		
חזית מסחרית: 1. סה"כ מסחר 35% משטח קומת הכניסה. 2. עומק החזית/חזיתות מסחרית לא יעלה על 12 מ'. במידה של סתירה - הקטן מביניהם.	6	5	עפ"י תשריט	5 ק' H = 22.5 ובנוסף 3 מ' מתקנים על הגג	822 823,824
ק. קרקע מסחרית	40 מ' משפת הרצועה הקיימת	5	עפ"י תשריט	6 ק' H = 27 ובנוסף 3 מ' מתקנים על הגג	850
					851
כפוף להגשת תכנית מפורטת				2 ק' H = 6	825
כפוף לתכנית בניוי 2,000 מ"ר ועיקרי מסחר בקומת קרקע	0	5	עפ"י תשריט	2 ק'	304
חזית מסחרית: 1. סה"כ מסחר 35% משטח קומת הכניסה. 2. עומק החזית/חזיתות מסחרית לא יעלה על 12 מ'. במידה של סתירה - הקטן מביניהם.	6	5	עפ"י תשריט	200% (2 מרתפים בקו בנין קדמי וצידי - 0)	838

5.6.6 זכויות הבניה במגרש 829 הינם כדלקמן:

סח"כ % בניה או מ"ר (עיקרי + שרות עיליים)	סח"כ % או מ"ר שטחי שירות עיליים		% או מ"ר שטח עיקרי עילי מירבי		תכסית קומת קרקע מקסימלית	מגרש מינימלי (דונם)	יעוד	שטח מגרש (מ"ר)	מגרשים
	תת קרקעיים	עיליים	מסחר/ משרדים	תעשייה					
230%	200%	70%	מסחר/ משרדים 80%	תעשייה 80%	60% (כולל הקולונדה)	3.5	תעשייה בי	5,105	829
			160%						

הערות	קווי בניין			קומות מעל הקרקע H =	מגרשים
	אחורי	צידי	קדמי		
2 קומות מסחר	6	5	עפ"י תשריט קולונדה וקומה וקומה מעליה בקו ה- 0	6 ק' (כולל קומה מפולשת) H = 27 ובנוסף 3 מ' מתקנים על הגג	829

## 5.6.7 השימושים המותרים באזורים השונים הינם כדלקמן:

אזור תעשייה ב'

תעשייה, משרדים, מסחר, תצוגה, אולמי שמחות. 2 הקומות הראשונות ייועדו למסחר, יתרת הבנין לתעשייה/משרדים עם קומה מפולשת ביניהם. בקומה המפולשת תותר חניה. 20% משטח המגרש ייועד לגינון ופיתוח. שטח אזור הקולונדה יכלל בחישוב זה. השימוש במרתף יהיה לחניה, מתקנים הנדסיים ואיחסון בלבד. יותרו רמפות בקו בנין 0. תותר המרת שטחי מסחר/משרדים לשטחי תעשייה, לא תותר המרת שטחי התעשייה למסחר/משרדים. החזית הראשית תאופיין בקולונדה בעלת אופי ארכיטקטוני אחיד.

אזור תעשייה א'

תעשייה, משרדים, חזית מסחרית. השימושים במרתפים יהיו לחניה, מתקנים הנדסיים ואיחסון בלבד. 20% משטח המגרש ייועד לגינון ופיתוח. יותרו רמפות בקו בנין 0. תותר המרת החזית המסחרית/משרדים בשטחי תעשייה. לא תותר המרת תעשייה בשטחי חזית מסחרית/משרדים.

אזור תעשייה ג'

כמו אזור תעשייה א' אולם גודל מגרש מינימלי יהיה 4.0 דונם זכויות ומגבלות בניה עפ"י טבלה.

אזור תעשייה ד'

תעשייה, מלאכה, איחסון, משרדים, קומת קרקע מסחרית. השימושים במרתפים יהיו לחניה, מתקנים הנדסיים ואיחסון. 20% משטח המגרש ייועד לגינון ופיתוח. יותרו רמפות בקו בנין 0. תותר הקמת ביתן שוער בקו בנין 0 בשטח שלא יעלה על 10 מ"ר. תותר המרת שטחי מסחר/משרדים לתעשייה, לא תותר המרת שטחי התעשייה למסחר/משרדים.

תחנת תדלוק

תחנת תדלוק מסוג ב' עפ"י תמ"א 18, משאבות דלק לסוגיו השונים, מתקנים נלווים (אוויר, מים וכד'), משרדים, מחסנים, שרותים ומזנון.

תחנת רכבת (מגרש מיוחד ג')

אולמות נוסעים, משרדי תחנת הרכבת, קופות כרטיסים, מסחר ושרותים נלווים.

## 5.6.8 סיכום זכויות הבניה

מספר קומות	שטח שרות (מ"ר)		שטח עיקרי (מ"ר)		יעוד	מגרש
	תת קרקעי	עילי	מסחר/משרדים	תעשייה		
2	עד 2,402	686	3,432		תחנת רכבת	304
5	3,516	1,758	2,461	2,461	תעשייה א'	824
5	2,921	1,460	2,045	2,045	תעשייה א'	823
5	4,482	2,241	3,137	3,137	תעשייה א'	822
2	---	253	253		תחנת תדלוק	825
6	8,698	2,175	3,479	3,479	תעשייה ד'	850
	7,656	1,914	3,062	3,062		851
5	12,218	3,055	3,971	3,971	תעשייה ג'	838

מספר קומות	שטח שרות (מ"ר)		שטח עיקרי (מ"ר)		יעוד	מגרש
	תת קרקעי	עילי	מסחר/משרדים	תעשייה		
6	10,210	3,573	4,084	4,084	תעשייה ב'	829

## 5.7 תכנית רח/מק/2110/6 - התכנית נשוא הדיון

## 5.7.1 התכנית כיום נמצאת בהכנה

## 5.7.2 דברי הסבר לתכנית

התוכנית נועדה ליצור מסגרת תכנונית להקמת קומפלקס מסחרי/תעסוקתי לכל התכליות המותרות עפ"י התוכנית הראשית שבתוקף - רח/2110, ע"י איחוד וחלוקה מחדש של המגרשים ביעודים השונים ללא שינוי בזכויות המוקנות וע"י ניווד זכויות בין המגרשים השונים שבתחום התוכנית, הכל בהתאם לחוק התכנון והבניה לגבי תוכניות שבסמכות הועדה המקומית.

## 5.7.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 77.821

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאשר	מצב מאשר		ערך	סוג נתון כמותי
	מתאר	מפורט					
				19,391	מ"ר		תעשיה א+ד
				3,431	מ"ר		תחנת רכבת מיוחד ג'
		22,822		22,822			
							מסחר, תעסוקה, תחבורה
		2,527		2,527	מ"ר		תחנת דלק
		2,258		2,258	מ"ר		ש.צ.פ.
		5,767		5,797	מ"ר		דרך מאושרת דרך מוצעת
		5,816		5,816	מ"ר		חניון
	6,107			6,107	מ"ר		תעשיה ג'
	5,106			5,106	מ"ר		תעשיה ב'
	27,418			27,418	מ"ר		דרך מאושרת גבול שטח שהתוכנית אינה חלה עליו

5.7.3 טבלת יעוד קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח	יעוד
1	מסחר ותעסוקה ותחבורה
2	תחנת תדלוק
3, 4, 4א'	ש.צ.פ.
5א', 5ב'	דרך קיימת ודרך מוצעת
6	חניון
7, 8	תעשייה
דרך מאושרת גבול שטח שהתוכנית אינה חלה עליו	

5.7.4 טבלת זכויות והוראות הבניה

סה"כ שטח עילי	שטח שיהיה עילי	שטח עיקר עילי			שטח מגרש	יעוד	מגרש תמורה
		שטח תחנת רכבת	מסחר משותפים	שטח תעשייה			
18,165.0	5,062.0		4,085.0	9,018.0	5,106.0	תעשייה	8
30,070.0	7,609.00	1,343.00	16,613.00	4,505.00	24,010.0	מסחר תעסוקה ותחבורה	1
17,427.0	4,543.0		3,970.0	8,914.0	6,107.0	תעשייה	7
670	*550		120.0		1,339.0	תחנת תדלוק	2

הערות:

- (\*) שטח שירות של 550 מ"ר בתחנת התדלוק כולל 500 מ"ר גגון
- שטח תא שטח 1 כולל ניווד זכיות מתא שטח 2
- בנוסף לשטחים לעיל הותרו גם שטחי שירות תת קרקעיים
- השימושים המותרים הינם בהתאם לתכנית רח/ 2110
- במגרש 2 (תחנת התדלוק) ניתן יהא לחלק את המגרש ולצרפו למגרשים גובלים, ניתן יהיה לנייד זכויות בניה למגרשים גובלים ובתנאי ששטח מגרש מינימלי לא יקטן מהקבוע בתמ"א 18 תיקון 4 או 1,250 מ"ר – לפי הגדול מביניהם. שטח מגרש תחנת התדלוק חושב כדלקמן :  
2,527 מ"ר – 1,188 מ"ר = 1,339 מ"ר.

6. עקרונות והוראות חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 בדבר חלוקה שלא בהסכמה

א. בהתאם להוראות החוק בנוגע לאיחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים בהתאם לסעיף 122 (פרק ג' סימן ז'):

שווי של מגרש שיוקצה כאמור ביחס לשווים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו על ידי החלוקה יהיה, ככל האפשר, כשווי של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשווים של סך כל המגרשים הקודמים.

לא היתה אפשרות לשמור את מלוא היחסיות כאמור, יהיה מקבל ההקצאה, ששווי מגרשו החדש נמוך ביחס משווי של מגרשו הקודם, זכאי לקבל מהועדה המקומית תשלום ההפרש, ומקבל ההקצאה ששווי מגרשו החדש גבוה ביחס משווי של מגרשו הקודם, חייב לשלם לועדה המקומית את הפרשו.

על פי הוראות סעיף 122 (2) נוצרת מעין הנוסחה כדלקמן:

$$\frac{\text{שווי מגרש קודם}}{\text{שווי של סך כל המגרשים הקיימים הנכללים בתכנית}} = \frac{\text{שווי המגרש החדש}}{\text{שוויים של סך כל המגרשים החדשים בתכנית}}$$

ב. ראוי להדגיש כי שווים היחסי של המגרשים במצב הנכנס (מצב קיים) נקבע בהתאם לשוויים היחסי בתכנית רח/ 2110 (היחסיות בין המגרשים נשמרה בדיוק כפי שהיא בתכנית רח/ 2110). במצב המוצע (מצב יוצא) שוויים היחסי של המגרשים נקבע בהתאם לזכויות הבניה והוראות הבניה בתכנית רח/ מק/ 2110/ 6 (מצב מוצע / יוצא). ניתנו מקדמי שווי לשימושים השונים בהתאם להתפלגות השטחים וכן ניתנה התייחסות למיקום המגרשים ולבינוי המתוכנן (התייחסות לשווי מהגרשים ראה בסעיף 7 להלן).

ג. שטחים שסומנו לדרכים בשני המצבים ( מצב נכנס ומצב יוצא ) לא נכללו באומדן השווי היחסי והוכנסו כמקובל " מתחת לקו".

ד. כפי שצויין לעיל, בבסיס התוכנית, מטרתה ליצור מסגרת תכנונית להקמת קומפלקס מסחרי/תעסוקתי לכל התכליות המותרות עפ"י התוכנית הראשית שבתוקף – רח/2110, ע"י איחוד וחלוקה מחדש של המגרשים ביעודים השונים ללא שינוי בזכויות המוקנות וע"י נידוד זכויות בין המגרשים השונים שבתחום התוכנית. בכדי ליצור רצף תכנוני רציף היה צורך לנייד בעלויות וזכויות בניה.

7. עקרונות ובסיסי השווי של המגרשים במצב יוצא

בעת קביעת שווי המגרשים במצב יוצא נקבעו העקרונות והבסיסים כדלקמן :

- שווי מ"ר קרקע מבונה ביעוד תעשייה נקבע בגבולות של 850 ש"ח למ"ר (שטחי שירות בתעשייה הוערכו לפי מקדם 0.8).
- שווי מ"ר קרקע מבונה ביעוד משרדים נקבע בגבולות של 1,150 ש"ח למ"ר (שטחי שירות במשרדים הוערכו לפי מקדם 0.8).
- שווי מ"ר קרקע מבונה ביעוד מסחר נקבע בגבולות של 2,500 ש"ח למ"ר (בשטחי המסחר לא הועמסו שטחי שירות)
- שווי מ"ר קרקע מבונה ביעוד שטחי רכבת נקבע בגבולות של 595 ש"ח למ"ר לפי 70% משווי ביעוד תעשייה - (שטחי שירות בשטחי רכבת הוערכו לפי מקדם 0.8).
- בשל מיקומו העדיף של מגרש 1 (ביחס למגרשים 7 ו- 8) לשטחי המסחר במגרש 1 ניתן שווי הגבוה בכ- 15% משווי שטחי המסחר במגרשים 7 ו- 8.
- במגרש מס' 8 ניתן מקדם הפחתה למושע (10% -)
- במגרש מס' 1, בשל גודלו, ניתן מקדם הפחתה לגודל (5% -)

טבלת איזון והקצאה - תכנית רח/ מק/ 2110/ 6 8

תשלומי איזון	מצב נכס										סידור				
	שוי יחסי של הבעלות בתכנית	החלק בתגרת (%)	שוי הבעלות	שם בעל הזכויות	שוי יחסי בתשלומים	שוי התגרת בשלמות	יזום התגרת	שטח מגרש בשלמות	מגרש תמורה	שוי יחסי (בהתאם לתכנית רח/ 2110)		החלק בתגרת (%)	שם בעל הזכויות	שטח מגרש בשלמות	מס' תנ"ע רח/ 2110
-	15.0841%	73.5689%	11,928.478	פרדס קלינג			5106	8	15.0841%	100.0000%	פרדס קלינג	5,106	829	6	3650
-	0.1566%	0.7637%	123.825	ימורה בע"מ			5106	8	0.1566%	2.250%	ימורה בע"מ	2,920	823	10	3651
-	3.0794%	15.0193%	2,435.226	רוחנקל איננה			5106	8	3.0794%	43.110%	רוחנקל איננה	2,920	823	36	3651
-	0.0522%	0.2546%	41.275	נעם בנימן	16,214.019		5106	8	0.0522%	0.680%	נעם בנימן	2,920	823	10	3651
-	2.1311%	10.3939%	1,685.263	נתבי דור			5106	8	2.1311%	29.803%	נתבי דור	2,920	823	1, 14, 15, 34, 10, 24, 25, 33	3651
-	10.1829%	19.9095%	8,052.608	נתבי דור	40,446.024	מסחר העסקה והתמורה	24010	1	10.1829%	24.158%	נתבי דור	2,920	823	1, 14, 15, 34, 10, 24, 25, 33	3651
-	80.0905%		32,393.416	פרדס קלינג	40,446.024	מסחר העסקה והתמורה	24010	1	100.000%	100.000%	פרדס קלינג	4,348	850	27	3651
-	69.3138%	100.0000%	17,419.843	פרדס קלינג	17,419.843	תעשייה	6107	7	69.3137%	100.000%	פרדס קלינג	3,827	851	27	3651
-		100.0000%	5,000.000		5,000.000	החנות הדלוק	1339	2	100.000%	100.000%	פרדס קלינג	4,781	822	27	3651
-	100.000%						36,562		100.000%	100.000%	פרדס קלינג	6,107	825	27	3651
-							1,925	3				35,562	838	27	סילוס בנינים
-							1,383	4				1,925			125
-							333	5				333			126
-							3,950	6				1,500			413
-							8,175	7				1,543			420
-							27,418	8				30,142			414
-							41,259	9				5,816			תנין
-												41,259			שטחי ציבור
-	100.000%						77,821					77,821			סה"כ תמורת



## 9. סיכום ההקצאות לפי מגרש תמורה ובעלויות – סיכום מצב יוצא

אחוז/חלק במגרש	בעלים	מס' מגרש על פי תכנית רח/מק/ 6/2110
0.764%	יפאורה בע"מ	8
15.019%	חדנצקי אירנה	
0.255%	נעם בנימין	
10.394%	נתבי חר	
73.569%	פרדס קלינג	
<b>100.000%</b>	<b>סה"כ מגרש 8</b>	
19.910%	נתבי חר	1
80.090%	פרדס קלינג	
<b>100.000%</b>	<b>סה"כ מגרש 1</b>	
100.000%	פרדס קלינג	7
100.000%	פרדס קלינג	2

ועל זאת באתי על החתום,

חיים כלפון  
שמאי מקרקעין

