

SAMUEL PENN, B.Sc.C.E	- ENGINEER & REAL ESTATE APPRAISER	מהנדס ושמאי מקרקעין	- אינג' שמואל פן
EMILIA ASHUR	- REAL ESTATE APPRAISER	שמאית מקרקעין	- אמיליה אשור
MALKA DOR	- REAL ESTATE APPRAISER & BUSINESS ADMINISTRATION	בוגרת במינהל עסקים ושמאית מקרקעין	- מלכה דור

מש"י הפנים  
 מחוז מרכז  
 3. 05. 2012  
 נתקבל  
 תיק מס'

**עקרונות שומה  
 לתכנית איחוד וחלוקה  
 לוח הקצאות וטבלת איזון  
 תכנית מס' נס/128 א'  
 נס ציונה**

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
 נס - ציונה  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
 אישור תכנית מקומית מס' נס/מק. 128 א'.....  
 סעיף 62 א (א) הוחלט לאשר  
 בשיבה מספר 200810 תאריך 7/10/08  
 מחנ"ס הועדה יו"ר

פברואר 2008

28 בפברואר 2008  
מספרנו: 40185

לכבוד  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה נס ציונה

**הנדון: עקרונות שומה - ללוח הקצאות וטבלת איזון  
תכנית נס/128 א' בנס ציונה**

1. המתחם הנדון נמצא בחלק הדרום מערבי של נס ציונה להלן גבולות המתחם:  
  
בצפון – אזור תעשייה ב'  
בדרום – שטח למוסד  
במערב – שטחים חקלאיים  
במזרח – כביש המוביל לכפר אהרון וטירת שלום.
2. המתחם הנדון משתרע על פני שטח של כ- 99.5 דונם, וכולל את חלק מחלקה 17 בגוש 3848 ו חלקה 76 בגוש 3849 וחלק מחלקות 17, 74 בגוש 3849.
3. מטרת תוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.
4. התכנית הינה בסמכות אישור הועדה המקומית.
5. לוח ההקצאות וטבלת האיזון ערוכים עפ"י עקרונות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה – התשכ"ה 1965.

6. מצב תכנוני "קודם"

6.1 להלן מנין החלקות המשתתפות בתוכנית איחוד וחלוקה:

שטח משתתף במ"ר	שטח רשום במ"ר	בעלות	חלקה	גוש
38,008	179,289	רשות פיתוח	17	3848
19,693	24,679	רשות פיתוח	17	3849
29,456	32,944	רשות פיתוח	74	3849
12,338	12,338	רשות פיתוח	76	3849
99,495				סה"כ

6.2 על השטח חלות תכניות כמפורט להלן:

עפ"י תוכנית מיתאר מס' נס/1/1, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 1874 מיום 2.11.1972 יעוד חטיבת הקרקע הינו אזור חקלאי, שטח למוסד ודרך. השימושים המותרים באזור חקלאי הינם לחקלאות, משתלות וגננות.

בחלקות הגדולות מ - 30,000 מ"ר תותר בניית יחידת דיור ראשית ושתי יחידות דיור נוספות לעובדים. הבניה באזור חקלאי תהיה בכפוף לאישור הועדה המקומית.

הבניה תהיה בבנין אחד או בבניינים נפרדים כאשר הבניינים מרוחקים זה מזה לא יותר מ - 15 מ'.

עפ"י תמ"מ 3, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 2798 מיום 31.3.82, יעוד השטח הינו חקלאי. עפ"י הוראות התכנית אסורה כל בניה באזור חקלאי.

עפ"י תכנית נס/49 שהודעה על אישורה פורסמה ביום 28.8.91 שונה יעוד השטח שהיה מיועד למוסד לשטח לבנייני ציבור - סה"כ כ- 17.3 דונם.

6.3 זכויות הבעלים הן עפ"י נסחי הרישום של החלקות המשתתפות בתוכנית והחלק המשתתף בתכנית.

6.4 השווי היחסי במצב קודם נקבע לפי השטח המשתתף בתכנית.

6.5 שווי החלקות הרשומות מוערך כחלקות פנויות מכל מחזיק חוב ושיעבוד.

7. מצב תכנוני "חדש" – תכניות נס/128 ונס/128א'

7.1 תכנית נס/128

מטרות התכנית הינן בין היתר כדלקמן:

- (1) שינוי ייעוד משטח חקלאי ושטח למבנה ציבור לאזור לתעשייה עתירת ידע, משרדים ומסחר, אזור לבנייני ציבור, דרכים ושצ"פ.
- (2) קביעת זכויות ומגבלות בניה.

להלן טבלת זכויות בניה:

מס' קומות	שטח שירות קרקעי	שטח שירות עילי מהשטח העיקרי העילי %	שטח עיקרי עילי	תכסית ב%	מס' מגרש
ק' כניסה גבוהה + 5 קומות מדורגות לכוון דרום	200%	35%	150% מתוכם מקס' 500 מ"ר למסחר	35%	1 (110)
5 קומות + קומת כניסה גבוהה	200%	35%	150%	40%	2 (111)
6 קומות + קומת כניסה גבוהה	200%	35%	170%	40%	3 (112)
7 קומות + קומת כניסה גבוהה	200%	35%	170%	40%	4 (113)
7 קומות מדורגות + קומת כניסה גבוהה	200%	35%	170%	35%	5 (114)

7.2 תכנית נס/128א'

מטרת התכנית הינה איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בסמכות הועדה המקומית.

יעודי הקרקע וזכויות הבניה יהיו עפ"י תכנית תקפות.

- 7.3 שטחי המגרשים נקבעו עפ"י מדידה. שטח זה הינו נטו לאחר הפרשה לצרכי ציבור.
- 7.4 חלוקת הזכויות והקצאת המגרשים נעשתה עפ"י שווי היחסי של כל מגרש.
- 7.5 מגרשי התמורה לבעלים ניתנו קרוב ככל האפשר למיקום בחלקה עפ"י תשריט בית משותף.
- 7.6 המגרשים המיועדים למטרות ציבוריות ירשמו ע"ש העירייה ללא תמורה ואינם באים בחשבון בחישוב השווי היחסי של מגרשי התמורה.
- 7.7 בחישוב השטחים של מגרשי התמורה קיימת דרגה של אי דיוק סופי. אי דיוק זה הינו שולי. לאחר שתאושר מפה לצרכי רישום יעשה החישוב המדויק של שטחי המגרשים.
- 7.8 במגרשי התמורה הובאו בחשבון, בין השאר, מקדמי שווי כדלקמן:

מקדם מיקום	- 0.95 מגרש 114
	1.1 מגרש 110
מקדם גודל -	0.85 - 0.75 (מגרש 110)

בכבוד רב,  
אינג' שמואל פן  
מהנדס ושמאי מקרקעין



**אינג' שמואל פן ושות' - שמאות מקרקעין, בנין ערים, ניהול מקרקעין והנדסה**  
**לוח הקצאות ללא הסכמת בעלים**  
**מרתב תכנון מקומי נס ציונה**  
**תכנית מפורטת מס' נ/128/א**

תשלומי איוון	חדש			מצב			קודם				מצב				גוש
	שווי יחסי 3-%	תלך מוקצה לפעלים במגרש	יעד	שטח המגרש	מגורש תמורה מוקצה	שווי יחסי	תלקים בפעלות	בעלים רשומים	שטח משותף במ"ר	שטח רשום במ"ר	תלקת	סה"כ			
אין	18.61%	100%	תעשייה עתירת ידע	7,415	113	38.20%	1 / 1	רשות פיתוח	38,008	179,289	*17	3848			
	15.95%	100%	תעשייה עתירת ידע	6,687	114										
	3.64%	194/1000	תעשייה עתירת ידע	7,489	112	38.20%						סה"כ			
תשלומי	38.20%														
	16.59%	100%	תעשייה עתירת ידע	7,489	111	19.79%	1 / 1	רשות פיתוח	19,693	24,679	17	3849			
	3.21%	170/1000	תעשייה עתירת ידע	7,489	112										
איוון	19.79%					19.79%									
	29.61%	985/1000	תעשייה עתירת ידע	13,359	110	29.61%	1 / 1	רשות פיתוח	29,456	32,944	74	3849			
	29.61%					29.61%						סה"כ			

**אינג' שמאל פן ושות' - שמאות מקרקעין, בני ערים, יהול מקרקעין והנדסה**  
**לוח הקצאות ללא הסמכת בעלים**  
**מרתב תכנון מקומי נס ציונה**  
**תכנית מפורטת מס' 128/א**

תשלומי איון	שווי יחסי - %	תדע	מצב		קודם		מצב		גוש		
			תלק מוקצה לפעלים במגיש	יעד	שטח המגיש	מגיש תמורה מוקצה	שטח משותף במ"ר	שטח ישים במ"ר		תלקת	
אין	0.44%	15/1000	תעשייה עתירת ידע	13,359	110	12.40%	1 / 1	12,338	12,338	76	3849
תשלומי איון	11.96%	636/1000	תעשייה עתירת ידע	7,489	112	12.40%					
	12.40%			42,439		100.00%					סה"כ
	100.00%			13950	215						סה"כ
אין	100%	100%	שצ"פ	295	308						
תשלומי איון	100%	100%	שצ"פ	810	316						
	100%	100%	שצ"פ	2640	317						
	100%	100%	שצ"פ	366	318						
	100%	100%	שצ"פ	404	319						
	100%	100%	שצ"פ	224	320						
	100%	100%	דר	11832	21						
	100%	100%	דר	2018	22						
	100%	100%	דר	18540	23						
	100%	100%	דר	2729	24						
	100%	100%	דר	3,248	25						
				99,495		100.00%		99,495			סה"כ

\* ככל שימצא שמר נתר וחמים בעל זכויות בשטח 130 מ"ר בחלקה 17 בגוש 3848, תתקבל תמורה במגיש 114 כפי שיקבע ע"י מינהל מקרקעי ישראל

