

2/12

מס': 1613/12
י"ב בטבת, תשע"ג
2012, 25 בדצמבר

לכבוד:
אדריכלית מירי גרין
מנהלת היחידה לתוכניות מפורטות
אגף תכנון, עיריית ראשון לציון
רחוב הכרמל 20
ראשון לציון

שלום רב,

הנדון: תכנית מס' רצ/מק/1/15/18/1
תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים - רחוב
שמוטקין

גוש 3941 חלקות 3,29,30
רחוב שמוטקין 32-38, אזור התעשייה
ראשון לציון

מטרת חוות הדעת

נתבקשתי על ידכם לערוך טבלת איזון למקרקעין הנדון, כהגדרתה בפרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965 בגין תכנית רצ/מק/1/15/18/1. הטבלה נכונה לתאריך 29.5.2012.

1. פרטי המקרקעין והזכויות

גוש: 3941
חלקות: 3,29,30 (מגרשים 106-111 על פי תשריט מצב קיים בתכנית רצ/1/15/18/1)
שטח: 18.648 דונם
מהות: מצב קיים: מגרש ביעוד חקלאי + דרך קיימת (מגרשים 106-111 על פי תשריט מצב קיים בתכנית רצ/1/15/18/1)
מקום: רחוב שמוטקין 32-38, אזור התעשייה מזרח, ראשון לציון

3/12

מס': 1613/12
י"ב בטבת, תשע"ג
2012, 25 בדצמבר

2. ביקור בנכס

בתאריך 23/11/2012 ביקר בנכס שמאי מקרקעין, אילן שמשוני ממשרדי.

3. תאור הסביבה והנכס

3.1 המגרשים שבנדון ממוקמים בחלקו המזרחי של רחוב שמוטקין, באזור התעשייה הצפון מזרחי בעיר ראשון לציון. הסביבה מאופיינת בשימושים מעורבים של מסחר, משרדים ותעשייה. הפיתוח הסביבתי מלא.

3.2 המגרשים מהווים רצף קרקעי בשטח כולל של 18.648 דונם. חטיבת הקרקע מישורית וכוללת פיתוח תשתיות קצה מלא.

3.3 ביום הביקור מגרשים מס' 7,8,9 (חלק מחלקות 3 ו-30 בגוש 3941) ריקים. על מגרש מס' 10 (חלק מחלקה 29 בגוש 3941) תחנת דלק פעילה. מספרי המגרשים נקבעו בתשריט המצב המוצע בתכנית רצ/1/15/18/1 ובתכנית לצורכי רישום.

3.4 גבולות מתחם המקרקעין:

| | | |
|-------|---|------------------------------------------|
| צפון | - | רחוב דו סטרי ומעברו קרקע ריקה. |
| מערב | - | רחוב שמוטקין ומעברו שימושי תעשייה ומסחר. |
| דרום | - | כניסה למתחם "השופרסל". |
| מערב- | - | "מתחם השופרסל". |

4/12

מס': 1613/12
י"ב בטבת, תשע"ג
2012, 25 בדצמבר

תרשים סביבה

מיקום הנכס
ע"ג תצ"א



5/12

מס': 1613/12
י"ב בטבת, תשע"ג
2012, בדצמבר, 25

4. המצב התכנוני

המצב הקודם

תכנית רצ/1/1, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1646 מיום 30/7/1970

עפ"י התכנית המקרקעין ביעוד של אזור חקלאי.
השימושים: חקלאות, משתלות, גננות וחממות; יותרו לולים ורפתות בתנאי שמירת מרחק של 200 מ' ממגורים; בנוסף מותר: מתקני השקיה, תיעול, ניקוז, הספקת מים וביוב.

תכנית רצ/מק/1/33, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4505 מיום 20/3/1997

עפ"י התכנית, שונה יעודה של רצועת שטח מהחלקות מיעוד חקלאי לדרך.

תכנית רצ/1/15/1, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5321 מיום 12/8/2004

תכנית מפורטת הקובעת איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.
שטח התכנית: 18.648 דונם.
מסמכי התכנית: תשריט, תקנון, נספח בינוי מנחה ונספח תחבורה.

מטרת התכנית:

א. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים לפי סימן ז' פרק ג' לחוק.

ב. שינוי ייעוד מקרקע חקלאית לקרקע למגרש מיוחד (תחנת תדלוק מדרגה ב' ומתקן למכוניות שטיפה), למגרש משולב (תעשייה עתירת ידע + מסחר) ובנייני ציבור.

ג. הרחבת דרך.

ד. קביעת זכויות ומגבלות בניה

6/12

מס': 1613/12
 י"ב בטבת, תשע"ג
 2012, בדצמבר

להלן טבלת השטחים על פי התכנית:

| מס' מגרש | שטח בדונם | ייעוד |
|---------------|-----------|---------------------------------------------|
| 6 | 5.616 | דרך מאושרת |
| 7 | 2.596 | שטח למבני ציבור |
| 8 | 4.906 | מגרש משולב+שפ"פ (תעשייה עתירת ידע ומסחר) |
| 9 | 2.73 | מגרש משולב+שפ"פ (תעשייה עתירת ידע ומסחר) |
| 10 | 2.8 | מגרש מיוחד (תחנת תדלוק) |
| סך שטח התכנית | 18.648 | |

טבלת זכויות בניה ומגבלות בניה מתקנון התכנית

| הערות | קווי בניין | | | קומות H ממפלס כניסה | סה"כ % מ"ר בניה עיליים במגרש | % מ"ר בניה שרות מתחת הקרקע | % מ"ר בניה שרות מעל הקרקע | % מ"ר בניה עיקרי מעל הקרקע | מכס' תכסית | שטח מגרש בד' | יעוד/ מס' מגרש |
|------------------------------------------------|------------|-------|---------------|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|---------------|--------------------|----------------------------------------|
| | צד | אחורי | קדמי | | | | | | | | |
| | 5 | 6 | עפ"י תשריט | 6 קי = 21.5 מ' + 3 מ' עבור | 230% | 200% | 50% | 180% 4,673 מ"ר | 50% | 2.596 | מבני ציבור (7) |
| | | | | מתקנים הנדסיים, חדרי מדרגות, מעליות וכד' + 2 קומות מרתף | 230% | 200% | 50% | 180% 8,830 מ"ר (מתוכנן) 1.800 מ"ר למסחר בק. קרקע) | 50% | 4.906 | משולב (8) + ש.פ.פ. (8 א') |
| | | | | | 230% | 200% | 50% | 180% 4,914 מ"ר (מתוכנן) 860 מ"ר למסחר בק. קרקע) | 50% | 2.73 | משולב (9) + ש.פ.פ. (9 א') |
| מתקן רחיצת המכוניות בקו בנין - 0 - | 0/5 | 6 | 5 | עד 2 קי H=7 | 25% | | 20% (כולל שטח גנון, מתקן רחיצה, וחדרים טכניים) | 5% משרדי התחנה, מחסנים, בית אוכל, תנות | | 2.8 | מגרש מיוחד (10) תחנת תדלוק |

- במגרשים מס' 8,9 תותר בניית מרתף ב- 80% משטח המגרש נטו.
- התכליות במרתף יהיו: חניה, אחסון בשיעור עד 10% משטח המרתף וממתקנים הנדסיים.
- במגרשים 8,9 תיירשם זיקת הנאה למעבר רכב.
- רצועת השטח הפרטי הפתוח תשמש לגינון ונטיעות בלבד, תותר נגישות לכלי רכב והולכי רגל למגרשים 8 + 9.

7/12

מס': 1613/12
י"ב בטבת, תשע"ג
2012, 29 בדצמבר

- לא יותרו כניסות ויציאות לתחנת הדלק מרחוב שמוטקין.
- באזור מבני ציבור יותרו תכליות עפ"י הוראות ס' 188 לחוק התכנון והבניה, באישור הועדה המקומית לתכנון ובניה, יותר מרתף בגודל עד 80% מתכסית הקרקע למטרת חניה, אחסון ומתקנים הנדסיים.

תכנית לצרכי רישום רצ/1/15/1/18, אושרה בוועדת משנה מס' 2006043

מיום 19/3/2006

מעיון בפרוטוקול ועדת משנה רישוי ותכנון, ישיבה מס' 2006043 מיום 19.3.2006 בנושא אישור טבלת ההקצאות בגוש 3941, חלקות: 29,30,3 בהסכמת בעלים.
התכנית קובעת כי חלוקת המגרשים תעשה בהסכמת הבעלים, התשריט לצרכי רישום אושר ביום 6/9/05 וכעת מוגשת לוועדה טבלת הקצאות מוסכמת וחתומה ע"י כלל הבעלים.
המלצות: לאשר את טבלת ההקצאות בהסכמת בעלים.
הוחלט: לאשר את טבלת ההקצאה בהסכמת בעלים.

להלן טבלת שטחים על פי תכנית לצורכי רישום אשר הוכנה ביום 15.11.05 ע"י אינג' בוקסבאום מנחם- מודד מוסמך:

| השטח בדונם | מספרי חלקות | | | ייעוד |
|------------|-------------|------|----------------|--------------|
| | סופי | ארעי | מס' מגרש בתב"ע | |
| 5.632 | | 6 | 6 | דרך |
| 2.568 | | 7 | 7 | בנייני ציבור |
| 4.924 | | 8 | 8 | מגרש משולב |
| 2.726 | | 9 | 9 | מגרש משולב |
| 2.798 | | 10 | 10 | מגרש מיוחד |
| 18.648 | | 31 | | |

8/12

מס': 1613/12

 י"ב בטבת, תשע"ג

 2012, 25 בדצמבר

נספח למפה לצרכי רישום וטבלת הקצאות, חתומה ע"י הבעלים מיום 28/10/2005

מעיון בנספח עולים בין היתר הנתונים הבאים:

- א. ברור ומוסכם ע"י הבעלים כי הרשות מוסמכת לאשר תכנית שתקצה מגרשים חדשים בהתאם לחלקות הנכנסות (בשינויים המתחייבים).
- ב. לבעלים של חלקה 29 יוקצה מגרש מס' 10, לבעלים של חלקה 30 המקורית, יוקצה מגרש מס' 9, לבעלים של חלקה 3 המקורית, יוקצה מגרש מס' 3.
- ג. שטחי ציבור יוקצו לעירייה.
- ד. הכול לפי תכנית צ/1/15/1 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3676 בתאריך 12/08/2004.
- ה. טבלת ההקצאות לבעלים על פי הסכם:

| שם | מס' מגרש חדש | מס' גוש/ חלקה מקורי |
|---------------------|--------------|---------------------|
| גולדנטל שלמה | 8 | 3941/3 |
| כהן דוד | 8 | 3941/3 |
| פצ' ניק פנינה פרידה | 8 | 3941/3 |
| דרור אלוני זהבית | 8 | 3941/3 |
| פונסק טובה | 8 | 3941/3 |
| ציתאת שאול | 8 | 3941/3 |
| גרינפלד אפרים | 10 | 3941/29 |
| גרינפלד טובה | 10 | 3941/29 |
| גולן חנניה | 10 | 3941/29 |
| גרינפלד חיים | 10 | 3941/29 |
| גרינפלד יעקב | 10 | 3941/29 |
| קרוסנובסקי מרדכי | 9 | 3941/30 |
| קרוסנובסקי יצחק | 9 | 3941/30 |
| אורן אהובה | 9 | 3941/30 |
| טישליך ישראלה | 9 | 3941/30 |
| חלמיש שרה | 9 | 3941/30 |
| גולן טליה | 9 | 3941/30 |



שאלות מקרקעין
ניהול נכסים וייעוץ

סיגלית בת שלמה
(קעטבי)
מהנדסת ושמאית מקרקעין

9/12

מס': 1613/12
י"ב בטבת, תשע"ג
2012, בדצמבר

המצב החדש

תכנית רצ/מק/1/15/18/1:

מטרת התכנית: תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לפי סימן ז' לחוק התכנון והבנייה לשטחים הכלולים בתכנית רצ/1/15/18.

עיקרי התכנית: הכללת טבלאות איזון והקצאות לתכנית זו. טבלת השטחים על פי מפה מאושרת לצורכי דישום.

10/12

מס': 1613/12
י"ב בטבת, תשע"ג
2012, 25 בדצמבר

5. המצב המשפטי

פרטי נסחי הרישום, המתנהלים בפנקס הזכויות

| הערות | החלק בבעלות | בעלים | שטח רשום | חלקה | גוש |
|--------|-------------|---------------------------------------|-----------|------|------|
| (1)(2) | 7/10 | שי. מיטב השקעות ובניין ח"פ 5138051688 | 5,000 מ"ר | 29 | 3941 |
| | 3/10 | חי- שי השקעות 2006 בע"מ 5138051500 | | | |
| | 1000/4887 | קרסונסקי מרדכי | 4,887 מ"ר | 30 | |
| | 2887/19548 | אורן אהובה | | | |
| | 2887/19548 | טישילר ישראלה | | | |
| | 2887/19548 | חלמיש שרה | | | |
| | 2887/19548 | גולן טליה | | | |
| | 500/4887 | קרסונסקי אסף | | | |
| | 500/4887 | חזקיה אסנת | | | |
| (1) | 1/4 | כהן דוד | 8,761 מ"ר | 3 | |
| (2) | 1/4 | ציתאיאת שאול | | | |
| (3) | 2/16 | דרור) אלוני (זהבית | | | |
| | 2/16 | פונסק טובה | | | |
| | 1/4 | גולדנטל הנריקה | | | |

(1) הערת אזהרה בדבר הפקעת חלק מהמקרקעין לפי ס' 19 לטובת עיריית ראשון לציון מיום 9.5.2004

(2) הערת אזהרה בדבר הפקעת חלק מהמקרקעין לפי ס' 19 לטובת עיריית ראשון לציון מיום 25.12.2002

(3) רשומה הערת אזהרה מיום 30.3.06 לטובת עיריית ראשון לציון בדבר חוב בהיטל השבחה.

הסכם מתאריך 12/3/2000 בין הבעלים לבין עיריית ראשון לציון

- ההסכם עוסק בהתחייבות הבעלים כלפי העירייה בנושאים הבאים:
- הכנת תכנית תחבורתית.
- העברת השטחים המיועדים לציבור לחזקת העירייה.
- הכנת תשריט לצורכי רישום.
- תשלום היטל השבחה.

11/12

מס': 1613/12
י"ב בטבת, תשע"ג
2012, 25 בדצמבר

6. עקרונות ושיקולים

נתבקשתי לערוך טבלת איזון לחלקות שבנדון, בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז'
בחוק התכנון והבנייה, בגין תכנית רצ/מק/1/15/18/1.

להלן הגורמים והשיקולים שהנחו אותי בעריכת הטבלה:

6.1 טבלת ההקצאה והאיזון נעשו בהתאם להוראות סעיף 122 בפרק ג' סימן ז'
בחוק התכנון והבנייה – חלוקה ללא הסכמת בעלים.

6.2 בוצעה התאמת שטחים בחלקות מהן הופרשו בעבר שטחים לצורכי ציבור.

6.3 הובא בחשבון במצב הקודם הוראות התוכניות: רצ/1/1, רצ/מק/1/15/33,
ו-רצ/1/15/18/1.

6.4 הובא בחשבון במצב החדש הוראות תכנית רצ/מק/1/15/18/1.

6.5 בקביעת שווי הזכויות במצב החדש, נלקח בחשבון שטחי המגרשים על פי
מפה מאושרת לצורכי רישום.

6.6 בקביעת שווי הזכויות במצב הקודם ובמצב החדש, לא הובא בחשבון
תרומת המבנים, מאחר ומטרת התכנית הינה חלוקה למגרשים על פי הסכם
שקדם להקמת המבנים.

6.7 הובא בחשבון מחירי שוק המקרקעין לאוגוסט 2012.

6.8 ערכי השווי במצב הקודם: 600,000 ₪ לדונם.

6.9 ערכי השווי במצב החדש: 2,200,000 ₪ לדונם תוך ביצוע התאמות נדרשות.

12/12

מס': 1613/12

 י"ב בטבת, תשע"ג

 2012, 25/12/2012

7. טבלת איזון ולוח הקצאות לתכנית רצ/מק/1/15/18/1/1

| תשלומי איזון | מצב יוצא | | | | מצב נכנס | | | | | | |
|--------------|-----------|-----------------------|------------------------------------------|-------------|-----------|-------|---------------------|----------------------|----------------|---------|------|
| | שווי יחסי | שטח מגרש התמורה (מ"ר) | ייעוד | מגרש התמורה | שווי יחסי | ייעוד | החלק כבעלות | הבעלים | שטח חלקה (מ"ר) | חלקה | גוש |
| אין | 18.769% | 2,798 | מגרש מיוחד | 10 | 18.769% | חקלאי | 0.700 | ש. מיטב השקעות בבנין | 5,000 | 29 | 3941 |
| | 8.044% | | | | 0.300 | | חי השקעות 2006 בע"מ | | | | |
| | 5.363% | 2,726 | מגרש משולב+שפ"פ (תעשייה עתירת ידע ומסחר) | 9 | 5.363% | חקלאי | 0.205 | קרוסנסקי מרדכי | 4,887 | 30 | |
| | 3.870% | | | | 0.148 | | אורן אהובה | | | | |
| | 3.870% | | | | 0.148 | | טישליך ישראלה | | | | |
| | 3.870% | | | | 0.148 | | חלמיש שרה | | | | |
| | 3.870% | | | | 0.148 | | גולן טליה | | | | |
| | 2.681% | | | | 0.102 | | קרוסנסקי אסף | | | | |
| | 2.681% | | | | 0.102 | | חזקיה אסנת | | | | |
| | 11.745% | 4,924 | מגרש משולב+שפ"פ (תעשייה עתירת ידע ומסחר) | 8 | 11.745% | חקלאי | 0.250 | כהן דוד | 8,761 | 3 | |
| | 11.745% | | | | 0.250 | | ציתאציאת שאול | | | | |
| | 5.873% | | | | 0.125 | | דרור אלוני זהבית | | | | |
| | 5.873% | | | | 0.125 | | פונסק טובה | | | | |
| | 11.745% | | | | 11.745% | | 0.250 | גולדנשל הנייקו | | | |
| | | 5,632 | דרך מאושרת | 6 | | | | עיריית ראשון לציון | | 29,30,3 | |
| | 2,568 | שטח למבני ציבור | 7 | | | | | | | | |
| 100% | 18,648 | | | 100% | | | 18,648 | | סה"כ | | |

הנני מצהירה בזאת כי חוות הדעת הוכנה לפי מיטב הבנתי וניסיוני, על - פי תקנות שמאי מקרקעין, (אתיקה מקצועית) ועל פי הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל ואין לי כל חלק או עניין בנכס המוערך.

על החתום

סיגלית בת שלמה (קעטבי)

 מהנדסת ושמאית מקרקעין


 רשיון מס' 1032

 * שמאית מקרקעין מוסמכת *