



**גרש טובי בע"מ**  
Gersh Toby Ltd  
Real estate appraisers



10 באוקטובר 2012  
כדי בתשרי תשע"ג  
סימוכין: 2228.5.12

<p>שם אישור: <b>משרד הפנים</b> מחוז מרכז 20. 11. 2012</p>	<p>מחוז מרכז 24. 04. 2013</p>
<p>נתקבל תיק מס'</p>	<p>נתקבל תיק מס'</p>

**חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965**  
**ועדה מסומית לבניה ראשון-לציון**

תכנית מפורטת מס' 76/15/1 לציון  
שטח מס' 3942 גוש 103 חלקות 104  
מחנף חניעה 104 חלקות 103

מחנף חניעה 104 חלקות 103

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה "ראשון-לציון"  
רחוב הכרמל 20  
ראשון - לציון  
נכבדי,

הנדון: **עקרונות ושיקולים בביצוע**  
**מפורטת מספר רצ/76/15/1, גוש 3942, חלקות 103, 104**  
**ראשון לציון**

הריני מתכבד להגיש בזאת את העקרונות והשיקולים שהנחו אותי בביצוע טבלאות ההקצאה והאיזון המצורפות לתכנית שבנדון.

**1. תאור המקרקעין הנכללים באיחוד וחלוקה מחדש**

**א. כללי**

גוש	3942	
חלקות	103	104
שטח רשום ונכלל בתכנית במ"ר	6,712.00	2,001.00

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
החלטה אושרה על ידי ועדת הפנים ביום  
6/12/09

**ב. תאור הסביבה**

המקרקעין הנכללים בתכנית ובתחום השטח לאיחוד וחלוקה מחדש ממוקמים בתחום  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 העיר ראשון - לציון, באזור התעשייה הישן. המקרקעין ממוקמים  
**משרד הפנים - מחוז מרכז**  
הוועדה המחוזית לאיכות הסביבה  
6/12/09  
לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר   
התכנית נקבעה טעונה אישור השר

14-03-2013

הסביבה ידועה כאזור מביית (מסחר, בילוי, תעשייה). הסביבה מאופיינת, בין השאר, בשימושים למסעדות, בתי קפה, בתי מרזח, מועדונים ואולמי שמחות, לצד מבני מלאכה ותעשייה קלה.

המקרקעין ממוקמים בין רחוב בנימין שמוטקין (בחלק המזרחי של התכנית), רחוב יעקב פריימן (בחלק הדרומי של התכנית) ורחוב פלוטיצקי (בחלק המערבי של התכנית). רחוב שמוטקין הינו רחוב דו סטרי דו מסלולי, סלול אספלט. הרחוב מהווה כביש ראשי בסביבה, כביש מקביל לכביש ארצי מס' 412, המקשר בין מרכז העיר ראשון - לציון וצומת בית דגן מצפון. רחוב פריימן מהווה כביש רחב המקשר בין כביש ארצי מס' 412, ממזרח לבין השכונות המזרחיות של העיר ראשון לציון. רחוב פלוטיצקי ניצב לרחוב פריימן ומאופיין, בעיקר, בשימושים למלאכה, אולמי שמחות ומוסכי רכב.

האזור מאופיין בתנועה רבה של כלי רכב במשך כל שעות היממה. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל בין השאר: כבישים, מדרכות, תאורה, חשמל, מים וכו'.

#### ג. תאור המקרקעין

המדובר במתחם בשטח כולל של 8,713 מ"ר הכולל את חלקות: 103 ו- 104 בשלמות, בגוש 3942. רחב המתחם הפונה אל רחוב שמוטקין הינו כ- 51.2 מ'. רחב המתחם הפונה אל רחוב פריימן הינו כ- 170 מ'.

#### 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 מהוועדה המקומית תשלום הפרש, ומקבל ההקצאה ששווי מגרשו החדש גבוה ביחס משוויו של מגרשו הקודם, חייב לשלם לוועדה המקומית את ההפרש.

### 3. פסקי 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 שהופקו באמצעות האינטרנט ביום 9.9.2012 הזכויות במקרקעין הינן כדלקמן:

#### א. חלקה 103

שטח חלקה רשום : 6,712.00 מ"ר.

בעלויות

חלק בבעלות	בעלים
1 / 1	"אגודת" אגודה שתופית לתחבורה בישראל בע"מ

בין ההערות:

- הערת אזהרה לפי סעיף 126 מיום 17.3.2003. מוטבי ההערה:
  - א. כהן פליקס חברה לבנין ופיתוח בע"מ.
  - ב. מוסכי עדן ראשון (1998) בע"מ.
  - ג. מוסך שלי דוד בע"מ.
  - ד. דקור רהיט (2000) 1989 בע"מ.
- הערת הפקעה על חלק מהחלקה לפי סעיף 19, לטובת עיריית ראשון לציון מיום 9.5.2004 (י"פ 5287 מתאריך 1.4.2004).

#### ב. חלקה 104

שטח חלקה רשום : 2,001.00 מ"ר.

בעלויות

חלק בבעלות	בעלים
1 / 1	עיריית ראשון-לציון- הפקעה לפי סעיף 19

## 5. תיק בניין

מעיון בתיק הבניין אותרו, בין השאר, היתרי בניה כדלקמן:

- א. היתר בניה מספר רש/93/13773 מתאריך 29.4.1992  
בהתאם להיתר הבנייה עולה, בין השאר, כי הותרה בניית מבנה תפעולי לאנשי המוסד, מקלחות, חדר הלבשה, חדר אוכל ומטבח בשטח של 90 מ"ר סה"כ.
- ב. היתר בניה מספר רש/82/3436 מתאריך 8.7.82  
בהתאם להיתר הבניה, עולה בין השאר, כי הותרה בניית ביתן לשומר בשטח של 6.5 מ"ר וכן שינוי הכניסה לחניון.
- ג. היתר בניה מספר רש/80/2902 מתאריך 6.11.80  
בהתאם להיתר הבניה עולה, בין השאר, כי הותר מגרש חנייה לאוטובוסים כולל גדרות.

## 6. זכויות תכנוניות מאושרות

בהתאם למידע שהתקבל במשרדי הועדה המקומית לתכנון ולבניה "ראשון-לציון", על המקרקעין שבנדון חלות, בין השאר, התכנוניות הבאות:

- א. תכנית מתאר מקומית רצ/1/1 (פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1646 מתאריך 30.7.70)  
בהתאם לתכנית הנכס נכלל בתחום אזור תעשייה, לגביו נקבע, בין השאר, כדלקמן:  
אחוזי בניה - 40%  
גובה - עד 12 מ'  
בין השימושים המותרים - בתי מלאכה, תעשייה בלתי מזיקה.  
לעניין שטח בנייני ציבור נקבע כי זכויות הבנייה תהיינה עד 160% בהתאם לתכנית בניוי באישור וועדה מקומית.
- ב. תכנית מתאר רצ/1/1/ב' (פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1991 מתאריך 21.2.74)  
מטרת התכנית, שינוי ותיקון תקני חניה במגרשים פרטיים.
- ג. תכנית מתאר רצ/1/1/ח' (פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3912 מתאריך 15.8.91)  
מטרת התכנית, קביעת הוראות ביצוע תשתיות במתחמים חדשים.

ד. **תכנית שינוי מתאר רצ/15/1/ב'1** (פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4402 מתאריך 21.4.96) בהתאם לתכנית, הנכס נכלל באזור מרכז תחבורה ושבי"צ. התכנית אינה קובעת הוראות לעניין מרכז תחבורה.

ה. **תכנית שינוי מתאר רצ/18/1/1** (פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4409 מתאריך 14.7.96) התכנית קובעת קווי בנין במגרשים פינתיים, כדלקמן:  
1. שתי צלעות המגרש הגובלות במגרשים אחרים - יהא קו הבניין אליהם קו בנין צדדי.  
2. שתי צלעות המגרש הגובלות בדרכים ציבוריות - יהא קו הבניין אליהם קו בנין קדמי כמפורט בתשריט התכנית.

ו. **תכנית מתאר מחוזית למחוז המרכז תממ/21/3** (פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5236 מתאריך 12.11.03) בהתאם להוראות התכנית נקבע, בין השאר, לעניין מרכז תחבורה כי מרכז תחבורה מוגדר כשטח לתחנות לתחבורה ציבורית ולשירותים נלווים להם, המיועדות לשרת מדי יום 10,000 נוסעים לפחות (או כפי שתקבע הועדה המחוזית בהתאם לתנאים המקומיים) ופועלים בהן אמצעי תחבורה ציבוריים שונים.

בין התכליות והשימושים למרכז תחבורה: דרכים, מסילות ברזל, תחנות רכבת, תחנות אוטובוסים, תחנות מוניות ומגרשי חניה. מסעדות ומזנונים, מבני שירותים. משרדים, מסחר. תחנות תדלוק, שירותי דרך למכוניות. מתקני תשתית.

בהוראות הבינוי צוין, בין היתר, כי גודל מרכז התחבורה ייקבע בהתאם למיקומו ותפקידו במערך התחבורה המטרופוליני או הארצי ובשימושי הקרקע באזור.

ז. **תכנית מתאר רצ/1/1/יג'** (פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5280 מתאריך 9.3.2004) מטרת התכנית קביעת שטחי שירות מרביים ליעודי הקרקע השונים בעיר. בהתאם לטבלת הזכויות נקבע, בין השאר, באזור לבנייני ציבור כדלקמן:  
גודל מגרש מינימאלי : 1,000 מ"ר (או עפ"י מגרש מינימאלי שנקבע בתכנית מפורטת).  
אחוזי בניה (עיקרי) : עד 160% בהתאם לתכנית בינוי באישור וועדה מקומית.  
שטחי שרות : עד 20% לקומה ולא יותר מ- 60%.

ח. **תכנית מתאר רצ/1/1/ח/1** (פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 5622 מתאריך 31.1.07)  
התכנית מרחיבה את תחולת תכנית המתאר רצ/1/1/ח לכל העיר וכן קובעת הוראות בדבר בניית מבנים לתשתיות (בזק, תאורה, חדרי טרנספורמציה) והעמדת תט"זים (תחנות טרנספורמציה זעירות).

### 7. תכנית מס' רצ/15/76

התכנית חלה על חלקות 103 ו-104, בשלמות, בגוש 3942. סך שטח התכנית 8,713 מ"ר. מטרת התכנית הינה איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים, ללא שינוי בשטחים הסופיים, קביעת אזור מסחר, תעשייה קלה ומלאכה, זכויות בניה, קביעת הוראות להקצאת שטח לצרכי ציבור למגדל חניה בן 5 קומות, שינוי קווי בניין. הכנה להתחברות עתידית של גשר להולכי רגל מעל רח' פריימן המאפשר מעבר רגלי ישירות למגדל החניה הציבורית.

שימושים למסחר יותרו לבתי עסק מסחריים, כדלקמן:  
חנויות בגודל 75 מ"ר ומעלה; אולמי שמחות; אולמי תצוגה; מסעדות; מועדונים, דיסקוטקים, פאבים וכד'; שימושים לתעשייה נקייה, מוסכים, מלאכה ואחסנה.

התכנית כוללת תאי שטח כדלקמן:

מס' קומות	אחוזי בניה	סה"כ שטחי בניה	מעל לכניסה הקובעת במ		מס' תא שטח		ייעוד
			שרות עיקרי	סה"כ שטחי בניה	(א)	(ב)	
סה"כ 3 קומות +קומה טכנית	209%	9,957	60% עד (2,858) לקומה 25%	2,049 ק.ק. 2,620 ק.א. 2,430 ק.ב.	1	(א)	מסחר תעשייה קלה ומלאכה
קומה 1 מסחרית	397%	7,067	60% עד (1,068) לקומה 25%	765	1	(ב)	מסחר ותחבורה עירונית ראשל"צ
סה"כ 5 קומות חניה		2,169		5,233	3		דרך

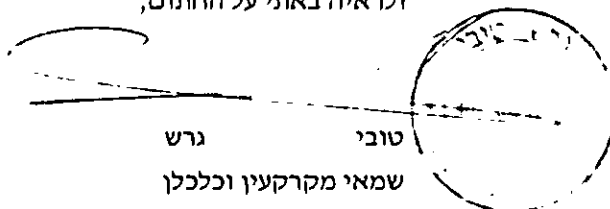
- קומה טכנית תהיה על הגג או בקומה א' (מעל החנויות), סה"כ 4 קומות.
- חניה ציבורית מעל קומת קרקע מסחרית, סה"כ 5 קומות.

## 8. הערכת השווי

- א. להערכת השווי הובאו בחשבון הוראות תכנית בניין עיר החלות על המקרקעין, בדגש על זכויות הבניה, ייעוד המגרשים, שטחם וצורתם, 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.
- ה. הובאו בחשבון שטחי בניה לשב"צ המקובלים בראשון-לציון שהתקבלו מסקר שנערך בסביבה.
- ו. הובאה בחשבון מידת הנחיצות לשב"צ באזור הנכס.
- ז. הובאו בחשבון הכנסות מחניה כמקובל בסביבת הנכס נשוא השומה.
- ח. הובאה בחשבון התנועה באזור התעשייה ביום ובערב.
- ט. הובא בחשבון תכנית מופקדת מס' רצ/מק/1/15/81 (להקמת תחנת תדלוק) החלה בסמוך וממול לנכס נשוא השומה, מקרקעין בייעוד עפ"י תכנית המתאר למרכז תחבורה.

## 9. עקרונות הקצאת המגרשים לבעלים

- א. התחשבתי בעקרון ההקצאה הקרובה, ככל האפשר, למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה.
- ב. התחשבתי בזכויות במקרקעין, כמפורט לעיל.
- ג. ההקצאה מאוזנת, אין תשלומי איזון.

ולראיה באתי על החתום,  
  
גרש טובי  
שמאי מקרקעין וכלכלן

רצ"ב טבלאות הקצאה ואיזון

Beit Shalom, 10 Shmakin Benjamin Street, Rishon Le Zion 75363 לציון-ראשון, ראשון לציון 75363 Tel:(+9723) 5373277 Fax:(+9723) 5373266 E.Mail: office@gersh-toby.com


מרחב תכנון מקומי ראשון-לציון

## טבלאות הקצאה ואיזון לתכנית מספר רצ/1/76/15 גוש 3942 חלקות 103, 104, ראשון-לציון

Gersh Toby Ltd  
נרש מס' 1577  
Real estate appraisers  
מחש. מקרקעין

תשלומי איון (2)	הקצאה מוצעת			מאבקים			גוש 3942 חלקה 104			גוש 3942 חלקה 103			פרטי הבעלים (1)	מס' אגד אגודת שותפותית לתחבורה בישראל בע"מ
	שטח	חלק הבעלות	שטח במ"ר	מספר מגורש	שטח	חלק	שטח	שטח במ"ר	שטח	שטח במ"ר	שטח	שטח במ"ר		
0	4,764.00	4764 / 6544	6,544.00	1	84.28%	2,001	1 / 1	2,001	5,412	1 / 1	6,712	6,712	1	אגד אגודת שותפותית לתחבורה בישראל בע"מ
0	1,780.00	1780 / 6544	6,544.00	1	5.72%	1,300	--	1,300	--	--	--	--	2	עיריית ראשון לציון
0	2,169.00	(3)	2,169.00	2										עיריית ראשון לציון
0	8,713.00	6544 / 6544												כ"ח

ולראיה באחר על התחום,

  
 גרש טובי  
 שמואל מקרקעין ובלכלן

- הערות:
- 1 זכויות חוכרים לאו בעלי זכויות אחרים שאינם רשומים בנחסי הרישום כבעלי זכויות תשמורה בכפוף להסכמים עם בעלי הזכויות הרשומים
  - 2 התקצאה מאוזנת, אין תשלומי איון.
  - 3 יוקצה לעיריית ראשון לציון מתוקף מעמדה כרשות מקומית.