

4073458-56

5

14 - 1018

SHAUL ROSENBERG

REAL ESTATE APPRAISER

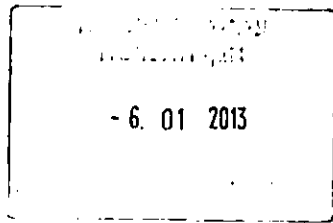
TOWN PLANNER

2 BEN-GURION ST. RAMAT-GAN 52573

TEL. 03-5752033 טל.

FAX. 03-5752041 פקס.

E-MAIL: R-SHAMAY@INTER.NET.IL



שאול רוזנברג

שמאי מקרקעין

מתכנן עירוני

רח' בן גוריון 2, רמת-גן 52573

מגדל בסר 1, קומה 7

תאריך: 2 אוגוסט, 2012

מספרנו: 17343/2012

נבדק וניתן לחפיקי לאשר

החלטת הוועדה המחוזית/משנה מיום: 6.11.12

תאריך: 27/6/13  
אדריכלית/נומלה פוסק  
מתכננת מחוז מרכז

משרד הפנים

מחוז מרכז

23.01.2013

נתקבל  
תיק מס'

### תוכנית נס/ 144

## איחוד וחלוקה מחדש עפ"י הוראות פרק ג' סימן ז'

## לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

## טבלת הקצאות ולוח איזון

רשיון מס' 196  
חתימה

הועדה המקומית לתיכנון ולבניה  
נס-ציונה

חוק התיכנון והבניה תשכ"ה 1965

תכנית מס' נס/ 144

הוחלט להמליץ להפקדה

בישיבה 2004/26 בתאריך 26/7/13

מחננדס הוועדה יו"ר

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז המרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

27/6/13  
לאשר את התבנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר

התכנית נקבעה טעונה אישור השר

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

**SHAUL ROSENBERG**

REAL ESTATE APPRAISER

TOWN PLANNER

2 BEN-GURION ST. RAMAT-GAN 52573

טל. 03-5752033

פקס. 03-5752041

E - MAIL: R-SHAMAY@INTER.NET.IL

**שאול רוזנברג**

שמאי מקרקעין

מתכנן עירוני

רח' בן גוריון 2, רמת-גן 52573

מגדל בסר 1, קומה 7

**תאריך : 2 אוגוסט, 2012**  
**מספרנו: 17343/2012**לכבוד :  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
נס ציונהלכבוד :  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
מחוז המרכז**הנדון: טבלאות הקצאה ולוח איזון**  
**תכנית נס / 144**  
**נס ציונה**

בהתאם להחלטת ועדת המשנה להתנגדויות מיום 6.11.11 (נחתמה ביום 5.3.12), מוגשת בזאת טבלת הקצאות ולוח איזון לתוכנית שבנדון.

**1. רקע כללי**

מטרת תוכנית נס/144 הינה שינוי יעוד קרקע חקלאית עפ"י תוכנית המתאר של נס ציונה לתעשייה עתירת ידע, לשטח למבני ציבור לשטחים פרטיים וציבוריים פתוחים ודרכים. התוכנית כוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה מחדש.

**2. פרטי המקרקעין**

התוכנית חלה על חלקות 13, 14 (חלק), 15, 16, 18, 26, 35 ו-36 בגוש 3851, ששטחן הכולל כ- 110 דונם.

החלקות ממוקמות בצפון העיר נס ציונה.

3. הרקע התכנוני3.1 תוכנית נס/1/1

- 3.1.1 דבר אישורה של תוכנית נס/1/1 פורסם בי.פ. 1874 מיום 2/11/72
- 3.1.2 התוכנית מסווגת את חטיבת הקרקע הנדונה באזור חקלאי.

3.2 תוכנית תממ/21/3

- 3.2.1 דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 5236 מיום 12.11.03
- 3.2.2 התוכנית מסווגת את חטיבת הקרקע בה נכללת התוכנית באזור תעסוקה מטרופוליני משני.
- 3.2.3 התכליות והשימושים:

- א. תעשיה עתירת ידע, מעבדות למחקר ופיתוח, משרדים ;
- ב. שטחים לירידים ולתערוכות ;
- ג. בתי מלאכה, תעשיה ושטחי אחסנה שאינם גורמים מטרד סביבתי ;
- ד. מסחר ;
- ה. מוסד ;
- ו. מגורים, אכסון תיירותי ובתי אבות בתנאי התאמה להנחיות מפורטות בתוכנית מתאר מקומית, קיום שירותים ציבוריים מספקים ולאחר שעמו בתנאי המשרד לאיכות הסביבה בכל הנוגע לאפשרות חשיפתם למטרדים אפשריים ;
- ז. מבני תרבות ובידור ;
- ח. מתקני תשתית ;
- ט. מרכזי תחבורה ;
- י. דרכים, שטחי חניה, מבני חניה ;
- יא. תחנות תדלוק.
- בתוכנית מתאר מקומית או בתוכנית מפורטת ניתן לקבוע תכליות ושימושים נוספים התואמים או המשלימים את התכליות והשימושים המפורטים לעיל.
- 3.2.4 התוכנית מתייחסת לאפיון מרכזים מטרופוליניים משניים ובית היתר לאזור רחובות- נס ציונה כדלקמן :

שם	שטח מוערך בדונמים	קיבולת מקומות עבודה	תוספת דרושה לבניה במ"ר	ענפי תעסוקה עיקריים
רחובות- נס ציונה	1,500	15,000	300,000	תעשיה עתירת ידע

התוכנית מציינת, כי המייחד את המרכז הנ"ל הוא הישענות על מרכזים מדעים המצויים בקרבתו: מכון ויצמן, המכון הביולוגי והפקולטה לחקלאות.

3.3.1 הועדה המחוזית בישיבתה מיום 14.1.08 החליטה להפקיד את התוכנית בתנאים.

3.3.2 מטרות התוכנית

- א. שינוי יעוד קרקע חקלאית לתעשייה עתירת ידע, לשטח למבני ציבור, לשטחים פרטיים וציבוריים פתוחים ודרכים.
- ב. קביעת השימושים המותרים והוראות וזכויות הבניה בכל יעוד קרקע.
- ג. איחוד וחלוקה מחדש של השטחים הכלולים בכל שטח התכנית ללא הסכמת כל הבעלים.
- ד. הרחבת והתוויית דרכים.
- ה. קביעת הנחיות לבינוי, הנחיות לפיתוח (כולל תשתיות ושירותים) והנחיות סביבתיות.
- ו. קביעת שלבי ביצוע בתכנית והתניות למימושם.

3.3.3 השימושים המותרים באזור תעשייה עתירת ידע:

- א. מפעלים ובנייני משרדים בנייני מעבדות ושירותים מסחריים ובנקאיים הקשורים במישרין לתעשייה עתירת ידע שבמקום.
- ב. משרדים, חברות ביטוח, מעבדות, מכונים, בתי רופאים
- ג. בנקים פיננסיים, מסעדות בתי קפה מזנונים ובתי מרקחת.
- ד. חנויות לשירותים אישיים. מרכז חלוקת דואר, מכוני ספורט.
- ה. מרתפים לצרכי חניה תת קרקעית ושטחי שירות כהגדרתם בסעיף 9 לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.
- ו. מצללות, ריהוט רחוב מתקנים הנדסיים.
- ז. שימושי המסחר כגון מסעדות, בתי קפה, בנקים, דואר, מכוני ספורט, בתי מרקחת וחנויות לשירותים אישיים יותרו בקומת הקרקע בלבד. כל השימושים המותרים האחרים כמפורט בסעיפים א-ב לעיל יותרו בכל קומות המבנה, כולל קומת הקרקע.
- ח. התפלגות השימושים:

- (1) היקף השטחים העיקריים לשימושים המסחריים בתאי השטח המיועדים לתעשייה עתירת ידע לא יעלה על 5% מהשטח העיקרי הכולל המותר לבניה בתחום תאי שטח אלה. שטחי השירות הנלווים לשטחים המסחריים יכללו במנין שטחי השירות המותרים בתכנית.
- (2) יודגש כי לא יותרו שימושים מסחריים נוספים, מעבר למצוין לעיל, בכל תחום התכנית.
- (3) לפחות 80% מהשטח העיקרי המותר לבניה בתחום תאי שטח אלה ייועד לתעשייה עתירת ידע ומעבדות מחקר ושימושים הקשורים במישרין לתכליות אלה.
- (4) יתרת השטחים העיקריים תיועד למשרדים ושירותים הנלווים לתעשייה עתירת ידע. (לרבות השימושים המסחריים כאמור לעיל).

ט. באזור זה יאסרו השימושים הבאים :

- (1) מגורים
- (2) תעשייה ומלאכה מטרידה או מזיקה והפעלת עסקים הגורמים לזיהום סביבתי.
- (3) אחסנה פתוחה.

3.3.4 הוראות וזכויות הבניה

מס' קומות		שטח בניה מירבי במ"ר					שטח קרקע כולל לחישוב זכויות בדונם	שטח בדונם	מס' מגרש	יעוד
מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	סה"כ	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					
			שירות	עיקרי	שירות	עיקרי				
3	9	22559	10254	-	3076	9229	5.127	4.510	101	תעשייה עתירת ידע
								0.617	1010	ש.פ.פ.
3	9	17591	7996	-	2399	7196	3.998	3.448	102	תעשייה עתירת ידע
								0.550	1021	ש.פ.פ.
3	9	15303	6956	-	2087	6260	3.478	2.796	103	תעשייה עתירת ידע
								0.682	1031	ש.פ.פ.
3	9	15369	6986	-	2096	6287	3.493	2.943	104	תעשייה עתירת ידע
								0.550	1041	ש.פ.פ.
3	9	12148	5522	-	1657	4970	2.761	2.235	105	תעשייה עתירת ידע
								0.526	1051	ש.פ.פ.
3	9	15871	7214	-	2164	6493	3.607	3.057	106	תעשייה עתירת ידע
								0.550	1061	ש.פ.פ.
3	9	10661	4846	-	1454	4361	2.423	1.925	107	תעשייה עתירת ידע
								0.498	1071	ש.פ.פ.
3	9	15523	7056	-	2117	6350	3.528	2.979	108	תעשייה עתירת ידע
								0.549	1081	ש.פ.פ.
3	9	25018	11372	-	3412	10235	5.686	5.093	109	תעשייה עתירת ידע
								0.593	1091	ש.פ.פ.
3	9	11871	5396	-	1619	4856	2.698	2.183	117	תעשייה עתירת ידע
								0.515	1171	ש.פ.פ.
3	9	23206	10548	-	3164	9493	5.274	4.702	401	תעשייה עתירת ידע
								0.572	4011	ש.פ.פ.

מס' קומות		שטח בניה מירבי במ"ר					שטח קרקע כולל לחישוב זכויות בדונם	שטח בדונם	מס' מגרש	יעוד
מתחת לקובעת	מעל לקובעת	סה"כ	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					
			שירות	עיקרי	שירות	עיקרי				
3	9	22114	10052	-	3016	9047	5.026	5.026	113	תעשייה עתירת ידע
3	9	19334	8788	-	2636	7909	4.394	4.394	114	תעשייה עתירת ידע
3	9	13574	6170	-	1851	5553	3.085	3.085	116	תעשייה עתירת ידע
3	9	9324	4238	-	1271	3814	2.119	2.119	118	תעשייה עתירת ידע

#### 4. הזכויות בנכסים

כמפורט בטבלת ההקצאות ולוח האיזון.  
בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית הנ"ל, מצ"ב נספח שעבודים לטבלת ההקצאות (מעודכן ליום 29.3.11).

#### 5. עקרונות גורמים ושיקולים לטבלת ההקצאות ולוח האיזון

להלן פירוט העקרונות והמרכיבים, אשר שימשו בהכנת טבלאות ההקצאה ולוח האיזון לתכנית נס/144.

##### א. מצב קודם

במצב קודם הובאו בחשבון שווי החלקות בשווי זהה של \$120 /מ"ר בכל התכנית, וזאת עפ"י יעוד חקלאי.

בחלקות 15 ו-18 הובא בחשבון מקדם לצורת החלקה בשיעור של 0.5.

##### ב. מצב חדש

שווי המגרשים במצב חדש נקבע לפי שווי מ"ר קרקע מבונה עיקרי לתעשייה עתירת ידע ומשרדים של \$300 / מ"ר קרקע מבונה עיקרי, המגלם שטחי שירות.

##### ג. מקדמי מושע

הובאו בחשבון מקדמי מושע הן במצב הקודם והן במצב החדש כדלקמן:

בין 2 – 5 בעלים      מקדם 0.95

מעל ל- 5 בעלים      מקדם 0.9

עקרונות ההקצאה .6

- 6.1 ההקצאה נעשתה בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, תוך שמירה על איזון בין השווי היחסי במצב קודם לשווי היחסי במצב המוצע.
- 6.2 הקצאת המגרשים נעשתה קרוב ככל האפשר למיקום החלקה המקורית.

ובאתי על החתום,  
 שאול ר'זנברג  
 שמאי מקרקעין



**תכנית מס' 144  
עגלת ההצאות לזמן ארוך**

תשלומי איון	מצב חדש				מצב קיים				שם הבקעים	יעד	שטח משותף (מ"ר)	חלקה	גוש	
	שטח יחסי לקבוצה	שטח יחסי לחלקה	חלק בתגורש	למגורש שטח יחסי	שטח יחסי למגורש	שטח יחסי לעד	שטח יחסי לחלק בתגורש	שטח יחסי לאקוילים						
אין תשלומי איון	21.8%	6.26%	1	6.26%	5,843	3,057	106	21.8%	21,667	20/109	תקלאי	25,575	13	3851
		6.06%	1	6.06%	5,659	2,943	104			20/109	גרטנוב רחל חורפיא מרדכי גלר אורנה ת.ז. 156205 הסלמן חיים ת.ז. 501555 הסלמן סמיר ת.ז. 5777609 הסלמן דוד ת.ז. 2222359 הסלמן יעל ת.ז. 2903523 הסלמן יעל ת.ז. 0350413 גמברג ארנה ת.ז. 5174887 גמברג ת.ז. 001859648			
אין תשלומי איון	19.8%	9.39%	1	9.39%	8,767	4,510	101	19.8%	19,708	174/569	תקלאי	22,613	* 14	
		10.41%	1	10.41%	9,723	5,093	108			174/569	זלק מרים ת.ז. 055829127 זלק אליה ת.ז. 057775140 זלק עמית ת.ז. 023759780			
	0.9%	0.9%	1/4	3.68%	3,433	2,119	118	0.9%	918	1/16	תקלאי	2,041	15	
										1/16	פישר אסתר לזין מוריס פישר סופיה פישר שלום פישר ראשל פישר מוריס גוסהילף שרה גוסהילף משה גוסהילף בנימין גוסהילף אראל גוסהילף שלמה גוסהילף שלמה אלדד יהודית זמיר רחל גוסהילף חוה גוסהילף חמדה שמרת שאול שמרת משה נחמיא אברהם מיקי דוד			







**תכנית נס/144**  
**נספח שיעבודים**

**נספח שיעבודים**

גוש	חלקה	שטח	יעוד	שם הבעלים	חלק בבעלות	הערות/ משכנתאות/זיקות
3851	13	25,575	חקלאי	גרשוני רחל	1/5	הפקעת חלק מחלקה עיריית נס
				חריפאי נורדיה	1/5	ציונה סעיף 19, ראה י.פ. מספר
				רוטלמן סמדר ת.ז. 5777609	1/40	5131 מיום 21.11.02 עמוד
				רוטלמן דוד ת.ז. 2222359	1/40	584
				רוטלמן יעל ת.ז. 2903523	1/40	ראה סעיף 4 ד' לצוואת המנוח
				פניק זלמן ת.ז. 0350413	3/20	פניק עדיאל ז"ל בדבר יורש
				גמבורג ארנה ת.ז. 5174867	1/20	אחר יורש. על הבעלות של
				פניק חנה ת.ז. 001659648	1/5	פניק חנה.
				גלר חיה ת.ז. 045548435	1/10	סעיף 11א(1)(2) לפקודת
				רוטלמן יעל (מתנה) ת.ז. 029035235	1/120	המיסים בסך 8591. הערות:
				רוטלמן דוד ת.ז. 022223598	1/120	תיק מס' 029035235 מיום
				גרינפלד סמדר ת.ז. 057776098	1/120	12.12.06 (מס שבח) על
						הבעלות של רוטלמן יעל.
						הפקעה חלק מהחלקה עיריית
						נס ציונה על פי סעיפים 5 ו-7
						ראה י.פ. מס' 5680 מיום
						14.6.07 עמוד 3134
						הפקעה חלק מהחלקה עיריית
						נס ציונה על פי סעיפים 5 ו-7
						ראה י.פ. מס' 5847 מיום
						9.9.08 עמוד 4643
						הערת אזהרה לפי סעיף 126
						ע"ש חן אמיר ת.ז. 055490734
						א.פוגל א.שהם אדריכלים
						ומתכנני ערים בע"מ חברה
						511350951 על הבעלות של
						גרינפלד סמדר.
						הערת אזהרה לפי סעיף 126
						ע"ש חן אמיר ת.ז. 055490734
						א.פוגל א.שהם אדריכלים
						ומתכנני ערים בע"מ חברה
						511350951 על הבעלות של
						חריפאי נורדיה.
						הערת אזהרה לפי סעיף 126
						ע"ש חן אמיר ת.ז. 055490734
						א.פוגל א.שהם אדריכלים
						ומתכנני ערים בע"מ חברה
						511350951 על הבעלות של
						פניק חנה.
						הערת אזהרה לפי סעיף 126
						ע"ש חן אמיר ת.ז. 055490734
						א.פוגל א.שהם אדריכלים
						ומתכנני ערים בע"מ חברה
						511350951 על הבעלות של
						רוטלמן יעל.
						הערת אזהרה לפי סעיף 126
						ע"ש חן אמיר ת.ז. 055490734
						א.פוגל א.שהם אדריכלים
						ומתכנני ערים בע"מ חברה
						511350951 על הבעלות של
						רוטלמן דוד.

**תכנית נס/144**  
**נספח שיעבודים**

נספח שיעבודים

גוש	חלקה	שטח	יעוד	שם הבעלים	חלק בבעלות	הערות/משכנתאות/זיקות
	* 14	22,613	חקלאי	זלק מרים ת.ז. 055529127	1/3	הפקעה חלק מהחלקה עיריית נס ציונה על פי סעיפים 5 ו-7 ראה י.פ. מס' 5932 מיום 19.3.09 עמוד 2976
				זלק אליהו ת.ז. 057775140	1/3	
				זלק עמיחי ת.ז. 023759780	1/3	
				הערת אזהרה לפי סעיף 126 ע"ש חן אמיר ת.ז. 055490734 א.פוגל א.שהם אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ חברה 511350951 על הבעלות של זלק אליהו.		
				הערת אזהרה לפי סעיף 126 ע"ש חן אמיר ת.ז. 055490734 א.פוגל א.שהם אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ חברה 511350951 על הבעלות של זלק מרים.		
				הערת אזהרה לפי סעיף 126 ע"ש חן אמיר ת.ז. 055490734 א.פוגל א.שהם אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ חברה 511350951 על הבעלות של זלק עמיחי.		
15		2,041	חקלאי	פישר אוסקר	1/16	הפקעה חלק מהחלקה עיריית נס ציונה על פי סעיפים 5 ו-7 ראה י.פ. מס' 5131 מיום 21.11.02 עמוד 584
				ליון מוריס	1/16	
				פישר סופיה	1/64	
				פישר שרלוט	1/64	
				פישר ראשל	1/64	
				פישר מוריס	1/64	
				גוטהילף שרה	3/64	
				גוטהילף משה	9/512	
				גוטהילף בנימין	9/512	
				גוטהילף אריאל	9/512	
				גוטהילף שלמה	9/512	
				אלדד יהודית	9/512	
				זמיר רחל	9/512	
				גוטהילף חוה	9/512	
				גוטהילף חמדה	9/512	
שמרית שאול	1/16					
שמרית משה	1/16					
נחמיאס אברהם	1/4					
פניק דוד	1/4					
				הפקעה חלק מהחלקה עיריית נס ציונה על פי סעיפים 5 ו-7 ראה י.פ. מס' 5680 מיום 14.6.07 עמוד 3134		



**תכנית גס/144**  
**נספח שיעבודים**

נספח שיעבודים

הערות/ משכנתאות/ זיקות	חלק בבעלות	שם הבעלים	יעוד	שטח	חלקה	גוש
הערת אזהרה לפי סעיף 126 ע"ש חן אמיר ת.ז. 055490734 א.פוגל א.שהם אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ חברה 511350951 על הבעלות של שיעובי אמנון.	50/363	514950 זהרי כוכבא ת.ז.	חקלאי	18,150	35	
	50/363	515574 שרעבי מרים ת.ז.				
	40/363	515575 שיעובי עזרא ת.ז.				
	50/363	515576 אלוני אסתר ת.ז.				
הערת אזהרה לפי סעיף 126 ע"ש חן אמיר ת.ז. 055490734 א.פוגל א.שהם אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ חברה 511350951 על הבעלות של שיעובי עזרא.	50/363	515577 חגדלי חנה ת.ז.				
	53/363	515578 שיעובי אמנון ת.ז.				
	50/363	515579 סיגוני שושנה ת.ז.				
הערת אזהרה לפי סעיף 126 ע"ש חן אמיר ת.ז. 055490734 א.פוגל א.שהם אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ חברה 511350951 על הבעלות של שיעובי איתן.	20/363	5544843 שיעובי איתן ת.ז.				
הערת אזהרה לפי סעיף 126 ע"ש חן אמיר ת.ז. 055490734 א.פוגל א.שהם אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ חברה 511350951 על הבעלות של י.אביעד ניהול ונכסים בע"מ .	5/8	511844789 שיעובי אמנון ת.ז. 515578 י.אביעד ניהול ונכסים בע"מ חברה	חקלאי	657	28	
	3/8					
הערת אזהרה לפי סעיף 126 ע"ש חן אמיר ת.ז. 055490734 א.פוגל א.שהם אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ חברה 511350951 על הבעלות של שיעובי אמנון.						
הערת אזהרה לפי סעיף 126 ע"ש חן אמיר ת.ז. 055490734 א.פוגל א.שהם אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ חברה 511350951 על הבעלות של י.אביעד ניהול ונכסים בע"מ .	4/129	5020048 רנטפה רונית ת.ז.	חקלאי	12,003	36	
	4/129	5573173 שמחי עוזי ת.ז.				
	4/129	5095896 שמחי נאוה ת.ז.				
	868/957	511844789 י.אביעד ניהול ונכסים בע"מ חברה				