



דנוס. להט. שמאי מקרקעין

**יובל דנוס**

שמאי מקרקעין

.Yuval Dannus

Real Estate Appraiser

25.10.2020

לכבוד,
הועדה המקומית לתו"ב רחובות
רחובות**.אוהד דנוס**

שמאי מקרקעין

15563/3

.Ohad Dannus

Real Estate Appraiser

ג.א.נ.,

**ירון להט**

שמאי מקרקעין

.Yaron Lahat

Real Estate Appraiser

הנדון: נספח¹ - עקרונות טבלאות השומה, ההקצאה והאיזון
לאיחוד וחלוקה חדשה, תכנית רח/מק/2005/ו'א', רחובות**1. רקע כללי****.דבי סנדיק-חבס**

שמאית מקרקעין

.Debby Sendyk-Habas

Real Estate Appraiser

טבלת הקצאה ואיזון זו נערכת לחלקות הכלולות בתחום תכנית רח/2005/ו', בהתאם להוראות התכנית. בטבלת ההקצאה והאיזון משתתפות 89 חלקות ששטחן הכולל בתחום האיחוד והחלוקה הוא 617,673 מ"ר. בטבלת ההקצאה והאיזון בעלי זכויות רבים.

.ליאת פרידמן-עוקב

שמאית מקרקעין

.Liat Friedman-Okev

Real Estate Appraiser

**רועי אייל**

שמאי מקרקעין

.Roey Eyal

Real Estate Appraiser

2. המועד הקובע

המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאה והאיזון הינו יום עריכת מסמך זה.

.דורון נדב

שמאי מקרקעין

.Doron Nadav

Real Estate Appraiser

3. מועד הביקור בנכסים וזהות המבקרים

ביקורים במקרקעין נערכו בימים 4.1.2016, 13.7.16, 20.12.17 ולאחרונה ע"י מר שון וגן, מתמחה במשרד הח"מ, ביום 15.9.20.



¹ הנספח נערך בהתאם לתקן מספר 15.0 על תיקונו בדבר "פירוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה" מספטמבר 2006 ובהתאם לק.ת. 7266 מיום 7.7.2013.



-2-

4. פרטי המקרקעין

גוש	חלקות וחלקי חלקות
3688	,1,2,3,8,10-12,19-24,25,29-38
3695	45,46,48,53-67,69-103,111,119-120
3690	14,16,18,19,84,86-88
	35

ישוב: רחובות.

ועדות תכנון: מקומית - רחובות, מחוזית - מרכז.

5. תיאור המקרקעין

5.1. החלקות הנכללות בתחום האיחוד והחלוקה מהוות חטיבת קרקע, ברובה לא מבונה, הקיימת בחלק הצפון מזרחי של העיר רחובות, ממזרח לפארק התעשייה ת.מ.ר א' וגבעת הקיבוצים, מצפון לשטחי מכון ויצמן, ממערב - לשטחים פתוחים ומדרום - לשטחים בנויים בתחום העיר נס ציונה. מרבית השטח במצב טבעי וכולל צמחיית בר וחלקו הקטן מבונה.

5.2. גבולות המקרקעין הנדונים כלהלן:

צפון: השטח המוניציפאלי של עיריית נס ציונה.

מזרח: כביש מזרחי עוקף רחובות ושטחים פתוחים במצב טבעי.

דרום: רח' אבינועם נחמני, שמעברו שטח מכון ויצמן ומבני מלאכה.

מערב: שטח מסילת הרכבת ושטחים פתוחים במצב טבעי.





-3-

5.3. חלקים מהחלקות הכלולות בתחום האיחוד והחלוקה הפרישו שטחים לכביש העוקף המזרחי, למסילת הרכבת ולרח' המדע. פרט לשטחי הדרכים והשטחים הקיימים במצב טבעי, קיים פרדס (החלק הצפוני של חלקה 119), קיימים שטחים מעובדים (חלקים מחלקות 1, 24 ו- 120) וחורשת אקליפטוסים - "חורשת הצופים" (חלקה 21). בנוסף, קיימים מבנים שחלקם פועלים במסגרת "שימוש חורג" כמפורט להלן:

א. חלקה 18 בגוש 3695: מבנים בשטח כולל של כ- 3,012 מ"ר המשמשים את אולמות האירועים "שמיים כחולים" ומבנים בשטח של כ- 5,745 מ"ר המשמשים לבית אריזה, סככה, בתי מלאכה/אחסנה ומשרדים.

לנכסים קיימים היתרי בניה כלהלן:

- היתר מס' 3115 מיום 12.6.55.
- היתר מס' 3822 מיום 15.11.57.
- היתר מס' 3823 מיום 15.11.57.
- היתר מס' 3994 מיום 2.5.58.
- היתר מס' 7924 מיום 4.11.66.
- היתר מס' 20020493 מיום 23.1.03 (שימוש חורג).
- היתר מס' 20040254 מיום 13.2.05 (שימוש חורג).
- היתר מס' 20040210 מיום 11.9.05 (שימוש חורג).
- היתר מס' 20100258 מיום 20.9.11 (שימוש חורג).
- היתר מס' 20100108 מיום 5.2.14 (שימוש חורג).
- היתר מס' 20140478 מיום 26.2.18 (שימוש חורג).

היתרי הבניה האחרונים הם לשימוש חורג מבית אריזה קיים לבתי מלאכה לייצור ואחסון ולשימוש חורג מבית אריזה לאולמות.

בבקשות להיתר צוין כי השימוש החורג הנ"ל הינו לתאריכים המבוקשים או עד לאישור טבלאות האיזון עפ"י תב"ע ח/2005/ או כל תכנית אחרת שתבוא במקומה ותחול על המקום, לפי המוקדם מבניהם.



-4-

ב. חלקה 84 בגוש 3695: שטח סלול אספלט המשמש לחניה לבאי אולם האירועים שמיים כחולים בחלקה 18. בהתאם לחוזה שכירות משנת 2011 חלק משטח חלקה 84 הושכר למטרת חניה.

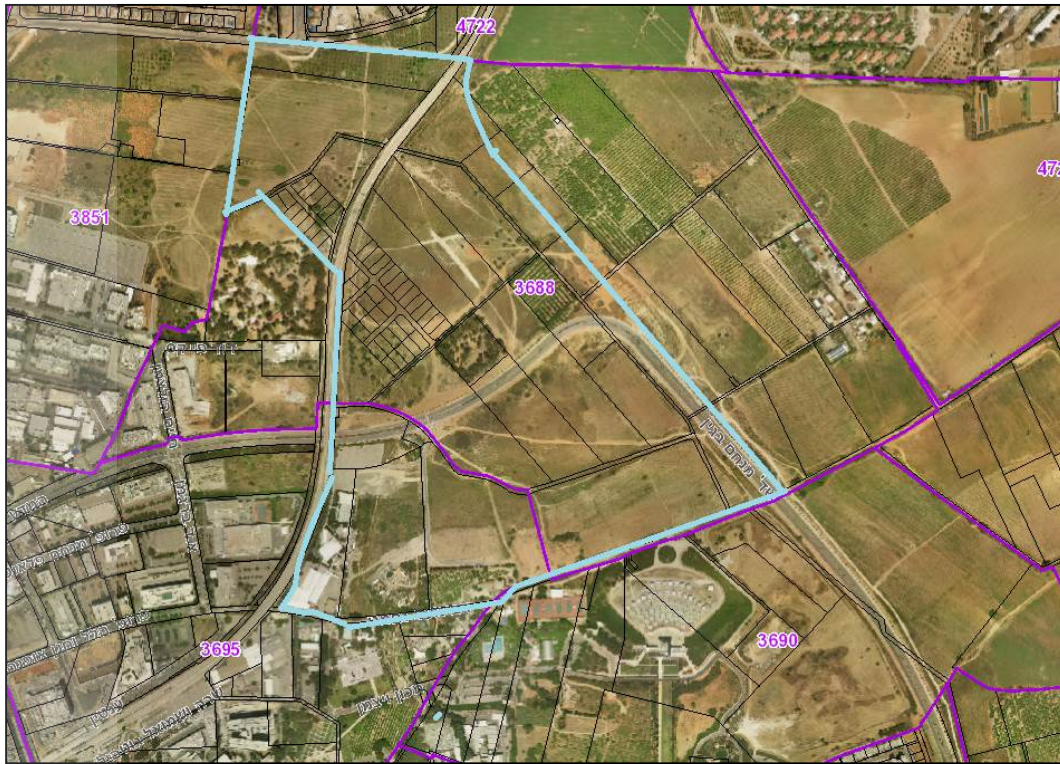
ג. חלקה 86 בגוש 3695: סככות בהן פועל עסק לממכר פירות וירקות. הסככות אינן בהיתר.

ד. חלקה 87 בגוש 3695: שטח מגודר "אתר הפרדסנות" הכולל מבני בלוקים, סככות ובריכת מים בשטח בנוי כולל של כ- 750 מ"ר. למבנים היתר בניה לשימור משנת 2002. יתרת השטח במצב טבעי.

ה. חלקה 88 בגוש 3695: אזור מגודר (לא נמצא היתר בניה).



להלן תצ"א החלקות וסביבתן על רקע תצלום אוויר:-





-6-

6. המצב התכנוני

להלן התכניות החלות על המקרקעין נשוא האיחוד והחלוקה:



6.1. **בהתאם לתכנית מנדטורית R/6**, מאושרת משנת 1942, יועדו החלקות הנדונות לאזור חקלאי.

6.2. **בהתאם לתכנית רח/145/1**, שפורסמה למתן תוקף ב- י.פ. 2419 מיום 9.3.1978, מיועדות בין היתר חלק מחלקות 20, 24 ו- 37 וחלקה 14 בגוש 3688 וחלק מחלקות 16, 84, 86 ו- 87 בגוש 3695 לדרך קיימת וחדשה.
הדרך הנ"ל מסומנת לביטול בתכנית רח/2005/ו'.



6.3. **בהתאם להודעה בדבר אכרזה על קרקע חקלאית**, שפורסמה ב- י.פ. 3011 מיום 10.1.84, מוכרזים חלקי גושים 3688 ו- 3695 כקרקע חקלאית על פי הוראות התוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה.

6.4. **בהתאם להודעה בדבר אתר עתיקות (הודעה ארבע עשרה על תיקון רשימת אתרי עתיקות)**, שפורסמה ב- י.פ. 3783 מיום 22.7.90, רשומות חלקות 24 ו- 38 בגוש 3688 וחלקות 19 ו- 87 (בחלקה 87 אין הערה בנסח הרישום) בגוש 3695, כאתר עתיקות.



6.5. **בהתאם לתכנית רח/2111**, המהווה שינוי לתכנית R/6, שפורסמה למתן תוקף ב- י.פ. 4306 מיום 25.5.1995, מיועדות בין היתר חלק מחלקות 1-3, 8, 10, 25, 32-38, 45, 46, 111, 119, 120 בגוש 3688 לדרך חדשה (כביש עוקף מזרח רחובות ברוחב 48 מ'), לשטח חקלאי ולשטח מסילת ברזל.





-7-

6.6. **בהתאם לתכנית רח/2111/א**, המהווה שינוי לתכנית R/6, שפורסמה למתן תוקף ב- י.פ. 4381 מיום 15.2.1996, מיועדות חלק מחלקות 20-23 ו- 119 בגוש 3688 וחלק מחלקות 14,16,84 ו- 86 בגוש 3695 לדרך חדשה ושצ"פ.

בתקנון התכנית נקבע כי במסגרת תכניות הפיתוח יילקח בחשבון שימור חורשת האקליפטוסים המכונה "חורשת הצופים" מצפון לדרך ותיאום המפגש בין הדרך ובין מסילת הברזל תיעשה בתיאום עם רכבת ישראל טרם ביצוע הכביש.

6.7. **בהתאם לתכנית רח/2005/ו'1**, שפורסמה למתן תוקף ב- י.פ. 4471 מיום 26.12.1996, יועד **אתר הפרדסנות**, הקיים בחלק הדרומי של חלקה 87 בגוש 3697, לאתר שימור בשטח 10.47 דונם. יתרת החלקה בשטח של 39.77 דונם נותרה בייעוד חקלאי.

בין יתר מטרות התכנית, שיקום, שיפוץ, שימור ללא תוספת זכויות בניה נוספות, אחזקה של מבני האתר מעל ומתחת לפני הקרקע והכשרת האתר לביקורי ציבור ופיתוחו כאתר לימודי תיעודי לתולדות הפרדסנות מתקופת טרום המדינה.

6.8. **בהתאם לתכנית מח/120**, שפורסמה למתן תוקף ב- י.פ. 4818 מיום 31.10.1999, סומנה הרחבת פרוזדור מסילת הברזל לוד-רחובות.

6.9. **בהתאם לתכנית תמ"מ/21/3**, שפורסמה למתן תוקף ב- י.פ. 5236 מיום 12.11.2003, מיועדות החלקות שמצפון לרח' המדע, ממזרח וממערב למסילת הרכבת ל"אזור תעסוקה מטרופוליני משני". החלקות שמדרום לרח' המדע וממערב לכביש עוקף המזרחי מיועדות ל"אזור למוסד", פרט לחלקות הסמוכות ממזרח למסילת הרכבת המיועדות ל"אזור תעסוקה מטרופוליני משני".





-8-

ב"אזור תעסוקה מטרופוליני משני" הותרו התכליות והשימושים, כאשר ניתן לקבוע תכליות משלימות נוספות בתכניות מקומית או מפורטת, כלהלן:-

תעשיה עתירת ידע, מעבדות למחקר ופיתוח ומשרדים. שטחים לירידים ולתערוכות.

בתי מלאכה, תעשייה ושטחי אחסנה שאינם גורמים מטרד סביבתי מסחר.

מוסד כהגדרתו בסעיף 2.

מגורים, אכסון תיירותי ובתי אבות בתנאים.

מבני תרבות ובידור.

מתקני תשתית.

מרכזי תחבורה.

דרכים, שטחי חניה ומבני חניה.

תחנות תדלוק.

ב"אזור למוסד" הותרו התכליות והשימושים כלהלן:

בניינים למוסדות ציבור כמפורט בסעיף 188 (ב) לחוק.

בניינים ומשרדים לצרכי רשויות מקומיות, ממשלתיות וציבוריות כגון משרדים ומבנים ציבוריים, מעבדות ומכוני מחקר, תחנות הסגר, תחנות ניסיונות ומבנים ייחודים אחרים לשירותים הניתנים על ידי רשות ציבורית.

מוסדות להשכלה גבוהה.

6.10. בהתאם לתכנית שינוי מתאר מקומית רח/2005/י"א, שפורסמה למתן

תוקף ב- י.פ. 5582 מיום 25.9.2006, יועדו בין היתר חלק מחלקות 18,

19 ו- 88 בגוש 3695 לדרך ושצ"פ.

מטרות התכנית:

1. הסדרת הכניסה הצפונית לעיר ע"י הפרדה דו מפלסית בין הכביש ומסילת הברזל.

2. הקמת מחלפון וקביעת שטח לדרך ע"י שינוי יעוד משטח למוסד, שצ"פ וקרקע חקלאית לדרך ושצ"פ.

3. התווית דרך חדשה וביטול דרך קיימת.





-9-

6.11. בהתאם לתכנית מח/173, שפורסמה למתן תוקף ב- י.פ. 6219 מיום 31.3.2011, יועד חלק מחלקה 1 בגוש 3688 לחלק מקטע מ"כביש רוחב מרכזי" נס ציונה רחובות.

7. התכניות נשואות טבלאות ההקצאה והאיזון:



7.1. תכנית שינוי מתאר מפורטת רח/2005/ו' - "פארק תעשיות מדע רחובות ת.מ.ר ב'", שפורסמה למתן תוקף ב- י.פ. 7131 מיום 22.10.2015.

התכנית חלה על שטח של 616.492 דונם. התכנית הנדונה קיימת בחלק הצפוני של העיר רחובות ממזרח למסילת הברזל, בהמשך לפארק התעשייה הקיים ובסמוך ל"גבעת הקיבוצים".

מטרות התכנית:-

1. קביעת הוראות בדבר הכנת תכנית לאיחוד וחלוקה מחדש ויעוד שטחים לתעשייה עתירות ידע, פארק עירוני, תחנת תדלוק, דרכים ושטח לתכנון בעתיד.
2. קביעת הוראות לפתוח אזור התעשייה, טיפול נופי וגינון כהמשך לפארק תמר א' ובהתחשב בייעודים במערכות הדרכים והתשתיות של נס ציונה.
3. קביעת מגבלות, הוראות ותנאים סביבתיים לשמירת איכות הסביבה.
4. קביעת הוראות לאכלוס, תפעול ואחזקה באזור התעשייה.
5. הקלה מתכנית מתאר ארצית 23, הקלה בקו בניין מציר מסילת הרכבת מ- 120 מ' ל- 30 מ' מציר המסילה הקיצונית למגרשי התעשייה ול- 50 מ' לפארק.
6. יצירת מסגרת תכנונית להקמת התחמ"ש במבנה חברת חשמל.
7. הקלה מתכנית מתאר ארצית 22, גריעת 199 דונם מיער נטע אדם מוצע בתחום יער 3102.
8. הקלה מתכנית מתאר ארצית 3, הקטנת קו בניין לכביש מספר 432 מ- 80 מ' ל- 43 מ' מציר הכביש, 24 מ' לדרך משולבת מגרש 900 (0 מטר מקצה רצועת הדרך) ו- 34 מ' מדרך מקומית מספר 6 (10 מ' מקצה רצועת הדרך).
9. קביעת הוראות בדבר הכנת תכנית לאיחוד וחלוקה מחדש.



להלן טבלת זכויות הבניה (סעיף 23 לתקנון התכנית):-

23. במגרשים יתרו זכויות בניה כמפורט להלן:

קווי בניה	קווי בניה	קווי בניה (8)	חכסית מרבית (4) (10)	אחוזי בניה						שטח מגרש מוערי בדונם	צבע האזור	ייעוד		
				סה"כ סה"כ בכל המפלסים	סה"כ שטחי בניה		שטחי שרות		שימושים עיקריים					
					מתחת למפלס הכניסה	מעל למפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	מעל למפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה				מעל למפלס הכניסה	
5	5	כמוסמן בתשריט	35%	470	250	220	250 (2)	20 (3)	--	200	2.5	סגול	תעשייה עתירת ידע	
5	5	כמוסמן בתשריט	40%	470	250	220	230	20	20	200	2.5	צהוב עם קווים חומים אלכסוניים	תכנון מיוחד	
5	5	כמוסמן בתשריט	35%	470	250	220	250 (2)	20 (3)	--	200	2.5	חום תחום סגול	מוסדות מחקר	
5	5	כמוסמן בתשריט	35%	470	250	220	250 (2)	20 (3)	--	200	2.5	חום וסגול כאלכסון לשינוי	תעשייה ומוסדות מחקר	
5	5	כמוסמן בתשריט	-	100	100	-	100	-	-	-	0	-	ירוק תחום ירוק כח	שטח פרטי מנוח
5	5	כמוסמן בתשריט	-	150 מ"ר	-	150 מ"ר	-	30 מ"ר	-	120 מ"ר	0	-	ירוק	שטח ציבורי מנוח
5	5	כמוסמן בתשריט	-	-	-	-	-	-	-	-	0	-	ירוק תחום חום כהה	ש.צ.ב. דרך הסר וזינת
5	5	כמוסמן בתשריט	30%	250	100	150	100	30	--	120	2.5	חום תחום חום כהה	מבנים ציבוריים	
5	5	כמוסמן בתשריט	-	-	-	-	-	-	-	-	10	-	ירוק תחום חום כהה	אזור המדינות
5	5	כמוסמן בתשריט	100%	3730 מ"ר	1130 מ"ר	2600 מ"ר	130 מ"ר	-	1000 מ"ר	2600 מ"ר	3	-	סגול עם קווים סגולים אלכסוניים	תחנת מנוחה של חצי

11) חומר העגרת שטחים עיקריים מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה לא ישינו כפי שיטת העיקרי המותר.
 12) חומר בניית מפלסי הגיה עליהם במקום חיות חת קרקעית בסגולות קווי הבניין והתקבצות המותרת, כל חיתות חיות במרחב המגרש לרבות סידורים לחיות אורחים וגיבים.
 13) במפעלים עשירי מוצרכות אלקטרו מובאות כגון מפעלים ביו טכנולוגיים ויחשבו שטחי המערכות כשטחים עיקריים ויבנו מחומרים איכותיים לשיעור רבון מהנדרש הועדה הטקטומית.
 14) החישוב חכסית יחושב שטח כל המבנים ששטח ספני הקרקע לרבות ספני עור, חיתות מותרות וכו'.
 15) מריקה טעינה וריכוז אשפה ופסולת יחיד מתחת לפני הקרקע או הפלטה ויחשבו כשטחי פיתוח המגרש באופן שלא יהיו ממנו חותית או סביבתית.
 16) במרחבים תותר חריגה מקווי הבניה על גביולת המגרש באיזור ממוצע 0 מע"ר, ובכל שטח המרחף הנוסף בין קווי הבניין לבדולת המגרש לא יכלט מעל לפי קרקע סופיים. במקרה קו בנין 0 במרחף יבוצע קירות דימן במלוא שביים בתחום המגרש והסביבתם מעל המגרש השטח וככדי שיימנעו מתרון לחילול מו נגר עליו באיזור סמוך העיר.
 17) מתקני חשמל משינים כגון: עמודי חשמל, פנ"טילים ומתקנים "עיקומים" זוכים לא יחשבו בנווין אחווי הבניה והקמתם תותר. בנוסף לצרכים התפעיליים ולחשבת חיתוי בניה חיצון, 18) קו הבניין המסומן בתשריט ייפוצו מוקי מרש הבניה לא כולל שטחי המרשי המותר.
 19) ככל אחד מיחיד הקרקע תיותר לפחות 15% חכסית מוגיה מבינו על ותנת קרקעי כגורך שהחייח וחילול מו נגר עליו.

רשימת התכליות והוראות הבניה:-

שטח לתעשייה עתירת ידע -

ישמש למבנים לתעשייה עתירת ידע לרבות שירותים מנהליים כגון מסעדות, משרדים, שירותי רווחה, מסחר טכני ובלבד ששטחו לא יעלה על 5% מתוך השטח העיקרי המותר למגרש, המסחר בתחום אזור התעסוקה יותר בקומת הקרקע בלבד.
 אישור שימוש חורג למסחר מעבר ל- 5% המותרים, יהווה סטייה ניכרת מהתכנית.
 במגרש 404 א' יותר שימוש לתחנת דלק אחת בלבד בשטח של 2 דונם.
 תנאי להיתר, הגשת תכנית מפורטת לשטח לתחנת תדלוק סוג א' בכפוף להוראות תמא 4/18.





- 11 -

שטח לתכנון מיוחד -

ישמש למבנים למרכז קונגרסים לרבות אולמות כנסים ותצוגה, אולמי שמחות, בית מלון על כל שירותיו, מסעדות, בתי קפה, שטחי מסחר כולל בנקים וחנויות, שירותי מנהלה כולל משרדים ושירותי רווחה, כולל חדרי כושר, בריכות שחיה פתוחות ומקורות, תקשורת, מרכזי הכשרה טכנולוגי וכל יעוד דומה אחר שמטרתו לשרת את התעשייה, את עובדיה ואת תושבי הסביבה, כפוף לאישור הועדה המקומית. עצי הזית הנמצאים בתחום מגרש 203 יועתקו לתחומו של הפארק.

שטח פרטי פתוח -

מהווה חלק משטח המגרש לצורך חישוב אחוזי הבניה אך לא ייבנה בשטח זה כל מבנה שהוא. השטח ישמש לגינון, נטיעות וייצוב מידרונים וכן לחניה מוסתרת. רוחב רצועת שטח פרטי פתוח יתווסף לקו הבניין המסומן בתשריט.

גדר המפעל, במידה ותוקם, תהיה על גבול הש.פ.פ. והמגרש ולא בין הש.פ.פ. לדרך. יותר מעבר רכב שיאפשר גישה למגרשים.

שטח לתעשייה ומוסדות מחקר -

ישמש למבנים ומוסדות למחקר, לפיתוח ולתעשייה עתירת ידע לרבות שירותים מנהליים כגון מסעדות, משרדים, שירותי רווחה, מסחר טכני ובלבד ששטחו לא יעלה על 5% מתוך השטח העיקרי המותר למגרש, המסחר בתחום אזור התעסוקה יותר בקומת הקרקע בלבד.

שטח למוסדות מחקר -

ישמש למוסדות מחקר, תעשיות עתירות מדע ושירותי תעשייה המשרתים את הייעודים הנ"ל.

שטח פרטי פתוח -

מהווה חלק משטח המגרש לצורך חישוב אחוזי הבניה אך לא ייבנה בשטח זה כל מבנה שהוא.



- 12 -

תנאים כללים למתן היתר בניה :-

תכנית פיתוח לכל שטח התכנית :-

- לכל שלב של פיתוח אזור התעשייה כפי שיוגדר ע"י העירייה, תוכן תכנית פיתוח ע"י העירייה בק.מ. 1:500 לאישור הועדה המקומית, אשר תהווה בסיס להוצאת היתר לעבודות עפר והיתר בניה.

- תנאי להוצאת היתר בניה הוא אישור תכנית פיתוח בק.מ. 1:500 לכל שטח התכנית בה ייקבעו מפלסי הכבישים והמגרשים, תיאום תשתיות ופרטי פיתוח.

- תנאי להוצאת היתר הוא ביצוע העתקת עצי זית ממגרש 203 לתחום שטח הפארק.

- תנאי להיתר בניה ראשון בתכנית יהיה אישור תכנית פיתוח וביצוע לשביל/מדרכה להולכי רגל מתחום התכנית לתחנת הרכבת. תנאי לאכלוס ראשון בשטח התכנית יהיה השלמת ביצוע השביל הנ"ל, לפי התכניות שאושרו כאמור.

תכנית פיתוח ל"מתחם"

"מתחם" - קבוצת מגרשים התחומים ע"י כבישים או מגרש ששטחו מעל 30 דונם.

תנאי למתן היתר בניה הוא הכנת תכנית בינוי מחייבת למתחם שלם בו יפורטו הנושאים להלן: העמדת מבנים, צורתם (מס' קומות, חומרי בנין), שטחים פתוחים ומגוונים, שטחים תפעוליים וכו'.

תנאי פיתוח למגרש

תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית פיתוח בק.מ. 1:250 למגרש שלם בה יפורטו: העמדת מבנים, סידורי תנועה וחניה וכו'.

-13-

איחוד וחלוקה

- לאחר מתן תוקף לתכנית זו, תוכן ע"י הועדה המקומית תכנית לאיחוד וחלוקה אשר תאושר בוועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א)(1) לחוק.



- תנאי למימוש הבניה עפ"י תכנית זו הינה אישור תכנית חלוקה חדשה כאמור והגשת תשריט לצרכי רישום לכל תחום התכנית.

- לא יתאפשר שחזור זכויות במסגרת האיחוד והחלוקה.

- חלוקת אזור התעשייה למגרשים תיעשה על פי המסומן בתשריט. תתאפשר חלוקת המגרשים לחלוקת משנה, לפי הצורך, ע"י הועדה המקומית, ובתנאי ששטח מגרש ליעוד תעשייה עתירת ידע לא יהיה קטן מ- 2,500 מ"ר וכל הוראות התכנית יחולו עליו.



הפקעת שטחים לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הרשות המקומית ויירשמו על שמה בהתאם לסעיף 26 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 או בכל דרך אחרת.

תנאים למתן היתר בניה ורישוי עסקים

כללי

לא יינתן היתר בניה אלא לאחר אישור תכנית פיתוח ותכנית בינוי מפורטת התואמת את הוראות תקנון זה אשר יתנו פתרון, בין עצמן ובין בנספחים להן לנושאים כגון איכות סביבה, בינוי תנועה וחניה פיתוח וכו'.



חניה

פתרונות החניה בשטח התכנית יינתנו בתחום המגרשים עפ"י תקן החניה 1:60.

החניה תהיה תת קרקעית כאשר תותר גם חניה עילית מגוננת ובתנאי שהשטח לגינון לא יפחת מ- 20% וירוכז בחזית המגרש ובתנאים המפורטים בנספח הנופי.





-14-

שלביות ביצוע לנושאים תחבורתיים

שלבי הביצוע הבאים מתייחסים לתכניות הבאות כמקשה אחת, להיקף הבניה המצטבר בכולן ביחד, למעט אם צוין אחרת – רח/2005/ה'5, רח/2005/ו', רח/2005/ט', רח/2005/י' ורח/2005/י"ב:-



- שלב א' - 50,000 מ"ר (במצטבר לכל התכניות הנ"ל).
ניתן להוציא היתר בניה לשלב א' ללא התניות תחבורתיות.

- שלב ב' - 50,000 עד 200,000 מ"ר (במצטבר לכל התכניות הנ"ל).
תנאי למתן היתר בניה בשלב זה הוא אישור תכניות הסדרי תנועה להרחבת צומת הרחובות הרצל/המדע, ע"י רשות התמרור המוסמכת. תנאי לאכלוס בשלב זה הוא השלמת ביצוע הרחבת צומת הרצל/המדע לפי התכניות שיאושרו כאמור.



- שלב ג' - 200,000 עד 300,000 מ"ר (במצטבר לכל התכניות הנ"ל).
תנאי להיתר בניה בשלב זה הוא אישור תכניות הסדרי תנועה להפרדה מפלסית רכבת/רח' הרצל, בכניסה הצפונית לעיר, ע"י רשות התמרור המוסמכת. תנאי לאכלוס בשלב זה הוא פתיחה לתנועה של הפרדה המפלסית הנ"ל.

- שלב ד' - 300,000 עד 400,000 מ"ר (במצטבר לכל התכניות הנ"ל).
תנאי להיתר בניה בשלב זה הוא אישור תכניות הסדרי תנועה ע"י משרד התחבורה וה"חברה הלאומית לדרכים" ואישור תכניות ביצוע (כולל תיאורה וניקוז) לדרך מס' 411 בקטע שבין דרך מס' 410 עד דרך מס' 431 ע"י "החברה הלאומית לדרכים".
תנאי לאכלוס בשלב זה הוא פתיחה לתנועה של דרך מס' 411 בקטע הנ"ל.



- שלב ה' - 400,000 עד 676,000 מ"ר (במצטבר לכל התכניות הנ"ל).
תנאי להיתר בניה בשלב זה הוא אישור תכניות הסדרי תנועה של חיבור דרך מס' 423 לדרך מס' 431 ע"י משרד התחבורה וה"חברה הלאומית לדרכים" ואישור תכנית ביצוע (כולל תיאורה וניקוז) ע"י "חברה הלאומית לדרכים". תנאי לאכלוס בשלב זה הוא פתיחה לתנועה של חיבור דרך מס' 423 לדרך מס' 431.



-15-

- תנאי להיתר בניה ל- 100,000 מ"ר אחרונים בתכנית זו הוא אישור תכניות הסדרי תנועה לדרך מס' 4303 (ה"מאסף המרכזי" של נס ציונה) בקטע שבין דרך מס' 423 לבין רח' ויצמן בנס ציונה, ע"י רשות התמרור המוסמכת. תנאי לאכלוס בשלב זה הוא פתיחה לתנועה של דרך מס' 4303 בקטע הנ"ל.



מהנדס העיר רחובות יהא אחראי לערוך מאזן כולל של השטחים אשר נבנו בהתאם להוראות סעיף זה, ושלבי ביצועם של הפרויקטים התחבורתיים המפורטים בו. העדכון יבוצע אחת לשנה ובעת תחילתו וסיומו של כל פרויקט תחבורתי כמפורט לעיל.

שלביות ביצוע לשצ"פ

תנאי לאישור האכלוס של 150,000 מ"ר תעשייה הינו סיום הפיתוח של 50% משטח הפארק לפחות. תנאי לאישור האכלוס של 250,000 מ"ר תעשייה בתחום התכנית הינו השלמת הפיתוח של כל שטח הפארק. להלן מספר המגרשים הכלולים בשטח הפארק לעניין זה: 82, 91, 92, 95, 96 ו- 97.





-16-

7.2. **תכנית רח/2005/ו/3 (414-0237271) - "פארק נופי, אצטדיון עירוני ומגרש אימונים", שפורסמה למתן תוקף ב- י.פ. 11702 מיום 31.5.18, בה נקבעו שימושים מפורטים בשטח הש.צ.פ. המאושר שבתכנית רח/2005/ו.**

תכנית זו אינה מובאת בחשבון בטבלאות אלה מאחר ולמעשה מהווה המשך התכנון בשטח הש.צ.פ. שיועד בתכנית הראשית לצרכי ציבור (שינוי בתכנית במטרה להוסיף תכליות ספורט בש.צ.פ.).

7.3. **תכנית רח/מק/2005/ו/א' (414-0415125) - תכנית מוצעת לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לפארק תמר ב'. התכנית חלה על שטח של 617.673 דונם.**

מטרת התכנית :-

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים בכל תחום התכנית, שינוי חלוקת שטחי בניה במגרשים לתעשייה עתירת ידע, הגדלת השטח הכולל המותר לבניה, קביעת קווי בנין ומספר קומות, קביעת הוראות לעניין זכות מעבר.

חלק מעיקרי הוראות התכנית :-

- השטחים הכלולים בתכנית יאוחדו ויחולקו ללא הסכמת בעלים עפ"י סימון ז' פרק ג' לחוק התכנון ובניה.
- רישום החלוקה החדשה יערך בהתאם לסעיף 125 לחוק.

תנאים למתן היתר בניה :-

- לא יינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם הוגש תשריט לצרכי רישום ערוך כדין ע"פ פקודת המודדים, אישורו ע"י הועדה המקומית והבטחת רישומו במרשם.
- השטחים המופיעים בטבלת שטחים מצב מוצע (סעיף 3.2) הינם גרפיים ונערכו ע"י מערכת המבא"ת. השטחים הקובעים לצורך רישום החלוקה החדשה הם אלו המופיעים בתשריט מצב מוצע.
- לא יינתן היתר בניה בתחום התכנית עד שיובטח ע"י מבקש ההיתר כי יפנה את כל מחובריו הן משטח המגרש בו התבקש היתר הבניה והן ממגרשים אחרים שהוקצו לבעלים אחרים בתכנית.



-17-

-תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת אישור של רשות הגז הטבעי לעמידה בדרישות צו הבטיחות לגז טבעי, ובהתייעצות עם בעל הרישיון.

8. המצב המשפטי



8.1 החלקות שנכללות בטבלת ההקצאה והאיזון הן חלקות המצויות בבעלות פרטית, עיריית רחובות, קרן קיימת לישראל, מכון ויצמן למדע ומדינת ישראל. הבעלויות מפורטות בטבלת ההקצאה. המידע לעיל מסתמך על נסחי רישום שהופקו באמצעות האינטרנט בימים 13.10.15, 6.7.16, 17.7.16, 8.9.16 ו-15.9.16. מעיון בנסחי הרישום עולה כי בחלק מהחלקות הכלולות בתכנית הנדונה רשומות הערות בדבר הפקעה לפי סעיף 19 ו/או לפי פקודת הדרכים ומסילות הברזל (הגנה ופיתוח).



9. עקרונות, מרכיבים ושיקולים בטבלאות ההקצאה והאיזון

9.1. בחוק התכנון והבניה נקבע בסעיף 122 כדלהלן:-



"חלוקה חדשה שלא הושגה עליה הסכמתם של כל הבעלים הנוגעים בדבר, יחולו עליה הוראות מיוחדות אלה:-

(1) כל מגרש שיוקצב יהיה קרוב, ככל האפשר, למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה.

(2) 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.



(3) לא הייתה אפשרות לשמור על מלוא היחסיות כאמור, יהיה מקבל ההקצאה ששווי מגרשו החדש נמוך משוויו של מגרשו הקודם, זכאי לקבל מהועדה המקומית תשלום ההפרש, ומקבל ההקצאה ששווי מגרשו החדש גבוה ביחס משוויו של מגרשו הקודם, חייב לשלם לוועדה המקומית את ההפרש".

9.2. מסמך זה נערך בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009.



9.3. מסמך זה נערך בהתאם לקווים המנחים של אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים מאפריל 2008 - "פרוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה" (תקן 15 על תיקוניו).

9.4. שטחי החלקות במצב קודם בהתאם למפת מדידה של המודד ראול מרקוביץ, שהוצגה בפנינו. זכויות הבנייה בחלקות - בהתאם לתכניות התקפות.

9.5. זכויות הבנייה בהתאם לתכנית מאושרת רח/2005/ו.



-19-

9.6. ערכי השווי בתכנית מבוססים על מחירי שוק המקרקעין ליעודים השונים בהתחשב בייעוד, ובהתאמה למיקום ביחס לנתוני ההשוואה.

9.7. תשלומי איזון בשיעור של עד 6 פרומיל מהשווי המגיע לכל בעל דינם להתבטל ועל כן, לא הובאו בחשבון.

9.8. עקרונות הערכת החלקות במצב הנכנס -

א. שטח החלקות, צורתן ומיקומן.

ב. הטופוגרפיה של החלקות.

ג. החלקות הינן בייעוד חקלאי בהתאם לתכנית R/6 כאשר תכנית תמ"מ/3/21 מייעדת את מרבית החלקות ל"אזור מטרופוליני משני". חלק מגוש 3695 הכלול בתחום האיחוד והחלוקה מסומן בתכנית ל"אזור למוסד". למרות הייעוד השונה ברמה המחוזית, הוערכו החלקות באופן שווה.

ד. בהתאם לס"ק 8.8 לתקן 15 נקבע כי" חישוב השווי במצב הנכנס ובמצב היוצא ייעשו על פי הוראות החוק ועל פי תקן זה. לא יובאו בחשבון הסכמות או הבטחות אשר ניתנו בניגוד לחוק ו/או בחריגה מסמכות על ידי גורם ציבורי כלשהו ובכללן הסכמות לחישוב זכויות במצב נכנס על פי שטח החלקה הישנה טרם הפקעתה, חישוב המגלם התחשבנות עם הרשות המקומית/העירייה וכיוצא באלה."





-20-

ה. חלק מהחלקות הכלולות בתחום התכנית הפרישו שטחים לטובת רח' המדע הסלול, לטובת הכביש המזרחי (עוקף רחובות) הסלול בחלקו ולטובת מסילת הרכבת הסלולה. בהתאם לס"ק 8.5 לתקן 15 נקבע כי "לא ייעשה שיחזור של הפקעות או הפרשות לצרכי ציבור שנעשו בעבר". בנוסף, "השמאי יביא בחשבון את השפעתן של הפקעות העבר ככל שהפקעות אלה משפיעות על שווי השוק בין קונה מרצון ומוכר מרצון במצב הנכנס". לפיכך, שטח החלקות במצב הנכנס לא כולל שטחים שפורסם לגביהם סעיף 19 לפקודה ושטחים שהופרשו בפועל להרחבת כבישים והרחבת תוואי הרכבת.

ו. בס"ק 8.4 לתקן 15 נקבע כי "שווי הזכויות בנכסים במצב נכנס ובמצב יוצא יהיה שווי השוק בין קונה מרצון ומוכר מרצון ויערך על פי עקרון השימוש המיטבי". לפיכך, הובא בחשבון שטח המבנים בחלקה 18 בגוש 3695 שתורמים לשווי הנכנס (מבנים בשטח של 8,754 מ"ר) שווי מוחלט בסך של - 4,400,000 ש"ח.

ז. שווי החלקות הנכנס מבוסס על פסיקות שמאים מכריעים תוך ביצוע התאמה לזמן. בבחינה שערכתי לעסקאות בעבר קיימת ככלל שונות רבה במחירים. מאחר והמחירים מבטאים שווי חקלאי עם פוטנציאל, לא הובאו בחשבון מקדמי שווי שהחלתם, על סמך בדיקתי, הייתה שגויה כגון:
אכרזה על קרקע חקלאית - קיימת בכל החלקות בתכנית. הערות על אתר עתיקות וזיקות הנאה- לא אובחנה השפעה ואין לרוונטיות בתכנון חדש.
מיקום - לא אובחנה השפעה.
צורה - לא אובחנה השפעה.
גודל - לא אובחנה השפעה.
מושע - לא אובחנה השפעה.

ח. שטחי בניה שלא נמצא בגינם היתר לא הובאו בחשבון.



-21-

9.9. עקרונות הערכת המגרשים החדשים במצב היוצא -

א. המגרשים החדשים הוערכו בהתאם לזכויות הבניה ולשימושים שהוקנו להם בתכניות רח/2005/ו' ורח/מק/2005/ו'/'א'. המגרשים המיועדים לצרכי ציבור יירשמו על שם העירייה ונכנסו "מתחת לקו" ללא שווי.



ב. שטחי המגרשים החדשים בטבלת ההקצאות כוללים את שטח הש.פ.פ. הצמוד להם, ככל וקיימת הצמדה כנ"ל וכמופיע בתשריט.

ג. בבחינת שווי המגרשים החדשים הובאו בחשבון האלמנטים הבאים :-



- הפחתה לקרבה לתחמ"ש בין 5% - ל- 7.5%.
- הפחתה לגודל מגרש מעל שטח של כ- 10 דונם 5%.
- מקדם הפחתה לזיקת הנאה בין 0.5% - ל- 2%.
- מקדם הפחתה לגישה 2.5%.
- מקדם תוספת לחזית 2.5%.
- הפחתה לעלות בלתי מכוסה לחניה תת קרקעית כ- 50,000 ש"ח למקום חניה (בהתאם להכרעות שמאים מכריעים).
- העלות הותאמה לסך של כ- 55,000 ש"ח למקום חניה בעקבות השינויים בערכי השווי בחניות עקב משבר ה"קורונה".
- דחייה 3 שנים ב- 6% לתנאים להיתר, מושע ופיתוח.



ד. ככלל ערכי השווי במצב היוצא מתבססים על מחירי עסקאות טרם פרץ משבר ה"קורונה". לערכי השווי בטבלה יוחסה דחיה של 3 שנים, ומקווה שעד לאותה העת ייפתר המשבר הבריאותי שנגרם בעטיו של הנגיף. עם זאת, מאחר וההשפעה על שוק הנדל"ן המניב יכולה שתהיה ארוכת טווח, יוחסה לשם הזהירות הפחתה לשווי הבסיסי המוערך למ"ר מבונה אקו', בשיעור של 10% בשל הסיכון הנוסף שנוצר.





-22-

9.10 תכנית 414-0415125 קיבלה תוקף בוועדה המקומית ביום 28.8.18. על אישור התכנית הוגשו מספר עררים לוועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז, וביום 19.9.2019 ניתנה החלטתה בהם. יצוין כי לא הוגשו עתירות מנהליות בגין החלטת ועדת הערר. קביעותיה של וועדת הערר בנושאים השונים, אשר יושמו במלואן בטבלאות המתוקנות הרצ"ב, הינן כלהלן:-



א. לא יותר שחזור זכויות, מכל סוג שהוא.

ב. תכנית 6/ב אינה חלה על חטיבת הקרקע הכלולה בתכנית הראשית.

ג. הרשות תקבל הקצאה בגין מתרוכות שייעודן חקלאי, מבלי להתייחס לצורת המתרוכות או לשימוש שנערך בהן במצב הנכנס.



ד. שטח ביעוד ציבורי בבעלות הרשות יוקצה "מתחת לקו" (לדוגמא 24 מ"ר מחלקה 37 בגוש 3688).

ה. יש לתקן את שטח חלקה 29 בגוש 3688 בהתאם לקבוע במרשם.

ו. יש לוודא מחדש את כלל השטחים הרשומים של החלקות המשתתפות בתכנית.



ז. הקצאת שטחי מכון ויצמן במרוכז בחלק הדרומי של התכנית ובצמוד לשטח המכון הקיים הינה סבירה, בנסיבות העניין.

ח. אין מקום לייחס תוספת לבעלות במפרוז במצב קיים או להקצאה שכזו במצב החדש.

ט. שטחי המסחר ייחשבו כמסחר טכני/נלווה ולא כמסחר עצמאי וזאת, למעט בשטח ביעוד למוסדות מחקר, שם ייחשבו כשטחי מסחר נלווה בלבד.





-23-

י. שטחי המסחר הנ"ל ישובו להיות בהיקף של עד 5% משטחי הבניה המותרים בכל מגרש.

יא. השמאי ייבחן מחדש את כל ערכי השווי למגרשים בתכנית, בגישות שומה מקובלות ותוך מתן עדיפות לגישת ההשוואה ולרבות שטחי חניה עיליים.

יב. השווי שיוחס למסחר במגרשי התכנון המיוחד בתכנית שאושרה הינו גבוה מהמקובל לדעת הוועדה.

יג. ממכלול שיקולים שחלקם כלל לא שמאיים וחלקם האחר קשור למרחב שיקול הדעת השמאי יש להפחית ממגרש 101A שיעור של 5% וממגרש 101B שיעור של 7.5%, בגין הקרבה לתחמ"ש. (הערת עורך הטבלה: מההחלטה הושמט מגרש 100 שפגיעתו מהתחמ"ש הינה לפחות כמו מגרש 101B ולכן קיבל אף הוא הפחתה של 7.5%).

יד. זכויות הבניה שבתחום השפ"פים שבתאי שטח 10-12 ינוידו לתאי שטח 100-102 הצמודים אליהם.

טו. תוספת 500 מ"ר בניה תיוחס רק פעם אחת לכל מגרש בתכנית הראשית (המחוזית), תוך פיצול שטח זה באופן יחסי למגרשים שפוצלו בתכנית זו (עם סטייה מסוימת לטובת איזון הטבלה במידת הצורך).



-24-

10. ערכי שווי בתחום התכנית

10.1. שווי המקרקעין במצב נכנס :-



שלושה שמאים מכריעים העריכו את שווי הקרקע החקלאית בתחום התכנית הנדונה (מצב קודם), במסגרת הליכי שומה מכרעת בגין ההשבחה הנובעת כתוצאה מאישורה של תכנית רח/2005/ו', ליום 6.11.2015, לפי - 450 ש"ח - - 500 ש"ח למ"ר קרקע, כשהתכנון החדש אינו מובא בחשבון.

בהתאם לנ"ל ובהתחשב במרכיב הזמן, הוערך מ"ר קרקע ביעוד חקלאי לפי - 600 ש"ח למ"ר קרקע.



- 25 -

10.2. שווי המקרקעין במגרשים החדשים

בהתאם להחלטת וועדת הערר להלן עסקאות ההשוואה וניתוחן, ששימשו בבסיס הערכת השווי:-

חלקה 85 בגוש 3849 - זכייה במכרז רמ"י מיום 14.1.18 - 13,359 מ"ר				
150% בניה עיקרית לתע"י ומשרדים + 35% שירות מעיקרי (500 מ"ר מסחר מעיקרי), תכסית 35%				
שימוש	שטח	מקדם	סה"כ	הערות
מסחר כולל שירות	575	4	2,300	במגרש אין חובת בניית משרדים
משרדים	19,539	1	19,539	מרתפים תת קרקעיים ולפי שטח שירות למשרדים
שטח שירות למשרדים	6,938	1	6,938	בדיקתי ניתן להתקין את חצר (לחניות פתוחות)
חצר (לחניות פתוחות)	8,474	0.6	5,085	כל מקומות החניה בחצר על מנת להשוות לנכסי סח"כ
סח"כ			33,862	
מחיר זכייה ללא הוצאות פיתוח			33,594,176	
שווי מ"ר אקו' בשי"ח במעוגל (ביניים)			992	ההשוואה האחרים בהם כן נדרשת חניה העמסה עלות
התאמה לגודל עסקה 5%			1,044	בלתי מכוסה תיאורטית
העמסת חניה תיאורטית			501	בתיות
שווי מ"ר מבונה אקו' בשי"ח במעוגל			1,500	

חלקה 47 בגוש 3650 - עסקה מיום 23.7.18 - 4,260 מ"ר				
140% בניה עיקרית לתעשייה (70%) ומסחר ומשרדים (70%) + 70% שירות משטח מגרש				
שימוש	שטח	מקדם	סה"כ	הערות
מסחר	1,491	3	4,473	חונחה 35% תכסית למסחר (עיקרי), מחיר העסקה תואם לאחר שהופחתו עלויות יועצים בהתאם
תעשייה	2,982	0.7	2,087	עלויות יועצים בהתאם לחוזה המכר. אין תיות
משרדים	1,491	1	1,491	
שטח שירות ככלכליים (לפי בלטר)	2,982	0.4	1,193	
סח"כ			9,244	
מחיר עסקה בשי"ח ללא פיתוח			14,065,000	
עלות בלתי מכוסה לחניה			5,100,000	
סה"כ שווי כולל חניות תת קרקעיות			19,165,000	
סה"כ שווי מתואם למיקום בשי"ח			17,248,500	
שווי מ"ר מבונה אקו' בשי"ח במעוגל			1,900	

חלקה 49 בגוש 3650 - עסקה מיום 27.10.19 - 4,117 מ"ר				
140% בניה עיקרית לתעשייה (70%) ומסחר ומשרדים (70%) + 70% שירות משטח מגרש				
שימוש	שטח	מקדם	סה"כ	הערות
מסחר	1,441	3	4,323	חונחה 35% תכסית למסחר (עיקרי). אין חניות עליות. לא רחבה בחשבון הפחתה
תעשייה	2,882	0.7	2,017	למושע נוכח הידיעה כי בשנת 2020 נמכרו חלקים קטנים לבעלים שונים בסכומים גבוהים משמעותית
משרדים	1,441	1	1,441	
שטח שירות ככלכליים (לפי בלטר)	2,882	0.4	1,153	
סח"כ			8,934	
סח"כ לחלק נמכר (0.4839 חלקים)			4,323	
מחיר עסקה בשי"ח ללא פיתוח			7,810,304	
עלות בלתי מכוסה לחניה (חלק יחס)			2,371,110	
סה"כ שווי כולל חניות תת קרקעיות			10,181,414	
סה"כ שווי מתואם למיקום בשי"ח			9,163,273	
שווי מ"ר מבונה אקו' בשי"ח במעוגל			2,100	

חלקה 47 בגוש 3650 - עסקה מיום 12.12.19 - 4,260 מ"ר				
140% בניה עיקרית לתעשייה (70%) ומסחר ומשרדים (70%) + 70% שירות משטח מגרש				
שימוש	שטח	מקדם	סה"כ	הערות
מסחר	1,491	3	4,473	חונחה 35% תכסית למסחר (עיקרי). אין חניות עליות
תעשייה	2,982	0.7	2,087	
משרדים	1,491	1	1,491	
שטח שירות ככלכליים (לפי בלטר)	2,982	0.4	1,193	
סח"כ לכל החלקה			9,244	
סח"כ לחלק נמכר (1,166 מ"ר קרקע)			2,530	
מחיר עסקה בשי"ח ללא פיתוח			3,680,000	
עלות בלתי מכוסה לחניה (חלק יחס)			1,400,000	
סה"כ שווי כולל חניות תת קרקעיות			5,080,000	
סה"כ שווי מתואם למיקום בשי"ח			4,572,000	
שווי מ"ר מבונה אקו' בשי"ח במעוגל			1,800	

מקדם מסחר ביחס לעיקרי יכול שינוע בין 2.4 (שמאית מכריעה בעד בלטר) לבין 5. בכל אחד מנכסי החשוואה ככלל העסקה בנס ציונה (וראשונה לעיל) היתה אמורה לקבל מקדם עוצמה נמוך יותר (שוב אחר) אך בשל הקירבה הפיזית לתכנית הדונה, בוצע ממוצע רגיל בין העסקאות לעיל

בכל העסקאות לעיל לא רחבה בחשבון מרכיב הוצאות פיתוח

בהתאם לני"ל - שווי 1 מ"ר מבונה אקו' ממוצע ביעוד תע"י/משרד - 1,800 ש"ח

-26-

10.3. ולאחר התאמת "קורונה", הפחתה בשיעור של 10% -
סך של 1,600 ש"ח למ"ר מבונה אקו'.

10.4. האמור לעיל, גם בהתאם לס"ק 5.1 לתקן מס' 3 משנת 2007 (יישום גישות השומה בשומות מקרקעין לנכסים לא בנויים למגורים, משרדים, תעשייה, מלאכה, מסחר ולקרקע חקלאית), של הוועדה לתקינה שמאית שבמועצת שמאי המקרקעין.

10.5. בהתאם לכל האמור לעיל, תחשיבי השווי הבסיסי לכל מגרש בתכנית, בנספח ג' הרצ"ב.
ובנוסף:-

- ביום 4.1.16 נמכרה קרקע לתחנת תדלוק מדרגה א', חלק מחלקה 36 בגוש 3650, בשטח של 2,430 מ"ר, בסך של - 6,500,000 ש"ח.
ביום 27.6.17 נמכרה קרקע לתחנת תדלוק מדרגה ב', חלקה 97 בגוש 3651, בשטח של 1,339 מ"ר, בסך של - 6,250,000 ש"ח.
בהתאם לנ"ל, הוערך שווי מרכיב תחנת התדלוק בחלקה 404A -
לסך של - 6,000,000 ש"ח.
ולאחר הפחתה בשיעור 10% כנ"ל - סך של - 5,400,000 ש"ח.

- שווי קרקע לחניה עילית, לאחר הפחתת "קורונה" כנ"ל, הוערך כלהלן:- תע"י - - 36,000 ש"ח למקום חניה לפי 16 מקומות חניה בחצר לדונם, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור - 31,500 ש"ח למקום חניה לפי 16 מקומות חניה בחצר לדונם, מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור - - 45,000 ש"ח למקום חניה לפי 14 מקומות חניה בחצר לדונם.

- מספר מקומות החניה לחישוב סה"כ העלות הבלתי מכוסה, חושב בהתאם לתקן של מקום חניה אחד לכל 60 מ"ר עיקרי ובניכוי כמות החניות העיליות שחושבה באותו המגרש.

11. הצהרות

הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי במקרקעין נשוא טבלת ההקצאה והאיזון, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה. הדו"ח הוכן על-פי הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו - 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.

ועל זאת באתי על החתום,



אוהד דנוס
שמאי מקרקעין

