



לשכת שמאי מקרקעין בישראל (ג'ר)
THE ISRAEL LAND VALUERS ASSOCIATION

דודזון אוולין - שמאות מקרקעין וניהול נכסים

דודזון אוולין - כלכלנית ושמאית מקרקעין (M.A במשפטים).
שטרית שלומי - כלכלן ושמאי מקרקעין.



נספח לטבלת הקצאה ואיזון
תוכנית מס' 413-0491688
קריית ראשונים חלקה 168
רחוב הנורית 4-10 והתלתן 3-9
שכונת קריית ראשון, ראשון לציון

ינואר 2017



רח' הקוקייה 11/22, ראשון לציון, 7554811

E-mail : evelyn.davidson19@gmail.com

נייד – 050-7514149

פקס - 03-9583796



29 בינואר 2017
תיק מספר - 143
(שומות 1-131)



נספח לטבלת הקצאה ואיזון
תוכנית מס' 413-0491688
קריית ראשונים חלקה 168
רחוב הנורית 4-10 והתלתן 3-9
שכונת קריית ראשון, ראשון לציון

1. רקע כללי

- 1.1.** טבלת הקצאה ואיזון זו נערכת לשטח לאיחוד וחלוקה מחדש בתוכנית מס' 413-0491688 לצורך הפקדתה כחלק ממסמכי התוכנית.
- 1.2.** התוכנית חלה על מתחם בשטח של 4.070 דונם הכולל את חלקה 168 וחלק מחלקה 169 בגוש 5036. התוכנית משנה את הגבולות הגיאומטריים בחלקות ללא שינוי השטח הכולל של ייעוד קרקע והשטח הכולל המותר לבנייה בכל חלקה וחלקה.
- 1.3.** בתוכנית מוצע לשנות את הגבול שבין חלקה 168 המיועדת למגורים וחלקה 169 המיועדת לשטח ציבורי פתוח ובכך ליצור גבולות רגולריים לחלקה 168 וכן לאפשר גישה רחבה לשטח השצ"פ המצוי בסמוך לחלקה.
- 1.4.** כמו כן, כוללת התוכנית הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

2. המועד הקובע

המועד הקובע לטבלאות ההקצאה והאיזון הינו מועד הכנתן – **29.1.2017**.

3. ביקור בנכס וזהות המבקר

ביקור בנכס נערך בתאריך **26.1.2017**, ע"י גב' דודזון אוולין, שמאית מקרקעין, החתומה על טבלת הקצאה זו.





4. פרטי המקרקעין

4.1.

שטח נכלל בתוכנית במ"ר (מדוד)	שטח חלקה במ"ר	חלקה	גוש
3,596	3,593	168	5036
475	1,165	169(חלק)	5036
4,071	4,758	סה"כ לתוכנית	



הערה - קיימת סטייה בין השטחים המדודים של החלקות לבין שטחן הרשום. מדובר בסטייה תקינה, הנובעת מהעובדה שבניגוד לשטח הרשום, השטח המדוד גרפית באמצעות תכנת אוטוקד מבוסס על קובץ החלקות של מפי"י.

4.2. מיקום: רחוב הנורית 10-4 והתלתן 9-3, קריית ראשון, ראשון לציון.

4.3. וועדת תכנון: מקומית – ראשון לציון, מחוזית- מרכז.

5. תיאור המקרקעין

5.1. התוכנית חלה על שטח של כ-4 דונם המצוי בין הרחובות הנורית מדרום והתלתן בצפון, בשכונת קריית ראשון, במערב ראשון לציון.

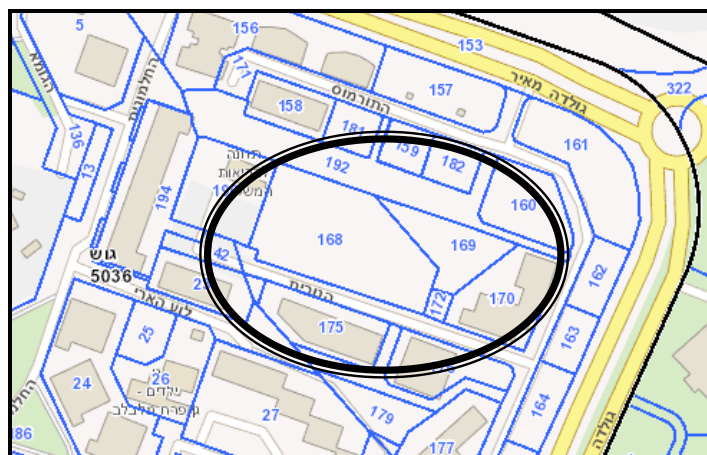
5.2. שכונת קריית ראשון תחומה תחומה בין מתחם הספורט כיף מצפון, כביש 4 ממזרח, שכונת קריית הלאום מדרום ושכונת כרמים ממערב. השכונה וסביבת הנכס מאופיינות בבנייה וותיקה לצד חדישה, בבנייה רוויה עד 9 קומות.

5.3. המתחם, הכולל שתי חלקות – 168 בשלמות וחלק מחלקה 169 בגוש 5036 הינו בצורה גיאומטרית דמוי מלבן המורכב מחלקה דמויית טרפז (חלקה 168) אליה צמודה חלקה 169 בעל צורה אי רגולרית.

5.4. מתחם התוכנית מישורי וללא בנייה ומשמש כמגרש חנייה.

5.5. הפיתוח העירוני בסביבת הנכס מלא.

5.6. מיקום המתחם על רקע מפת עיר עם סימון חלקות





להלן תמונות מהמתחם וסביבתו





6. מידע תכנוני

על החלקות חלות תוכניות בניין העיר הבאות:

6.1 רצ/10/1'ב'

6.1.1 דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 2644 מתאריך 10/7/1980.

6.1.2 בהתאם לתשריט התוכנית, מסווגת חלקה 168 (בעבר מגרש 606) בייעוד מגורים ב'

מיוחד הכולל 36 יח"ד ב 3 קומות ע"ע +4 דירות בקומת קרקע. סה"כ זכויות

הבנייה במגרש הינם 3,620 מ"ר.

6.1.3 חלקה 169 מסווגת כשטח ציבורי פתוח.

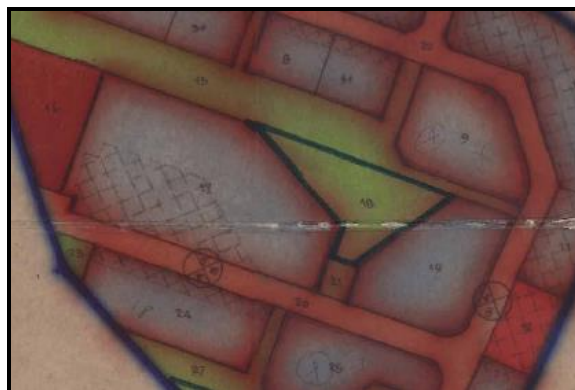


6.2 תוכנית רצ/10/1'ב'1

6.2.1 דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 2888 מתאריך 31/1/1983.

6.2.2 התוכנית מהווה תוכנית איחוד וחלוקה לפיה סווג מגרש 17 (חלקה 168) בייעוד

מגורים ב' מיוחד ומגרש 18 (חלקה 169) כשצ"פ.





6.3. תוכנית רצ/10/1/ב'1/א'

- 6.3.1. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 3831 מתאריך 31/1/1991.
- 6.3.2. על פי התוכנית עודכנו טבלאות ההקצאה והאיזון.

6.4. תוכנית רצ/10/1/ב'9

- 6.4.1. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 4834 מתאריך 20/12/1999.



6.4.2. בהתאם לתוכנית המגרשים לאורך רחוב גולדה מאיר (קטע הכביש המוביל מדרום לצפון) יועדו ל"חנייה פרטית". חלקה 168 מסומנת עפ"י תוכנית זו לאיזור מגורים וללא חנייה.

6.4.3. בסעיף 7 (ב') לתקנון נקבע:

" חלקה מס 163 בגוש 5036 בשטח 500 מ"ר תהיה מגרש חנייה פרטית לדיירי מגרש 168."

6.5. תוכניות נושאיות

6.5.1. תוכנית רצ/מק/1/1/ו'ב'

- 6.5.1.1. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 3814 מתאריך 13/11/1990.



6.5.1.2. התוכנית מבטלת את האיסור לבנות יציאה לגג על גג בניין שנבנה או שייבנה עפ"י תוכנית הכוללת בינוי מיוחד החלה על הבניין ושעל פיה אין מותרים חדרי יציאה לגג.

6.5.1.3. בהתאם לתוכנית ניתן לבנות חדר יציאה לגג לדירה בקומה העליונה והיציאה מהדירה בלבד, בשטח 23 מ"ר. כמו כן הותרה בניית פרגולה בגג בשטח שלא יעלה על 15 מ"ר.

6.5.2. רצ/1/1/ז'

- 6.5.2.1. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 4106 מתאריך 29/4/1993.



6.5.2.2. התוכנית קובעת הוראות לבניית מרפסות פתוחות בלתי מקורות בשיעור של 15% מהשטח המבונה.

6.5.3. תוכנית רצ/1/1/ו'ג'

- 6.5.3.1. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 4394 מתאריך 28/3/1996.

6.5.3.2. התוכנית מאפשרת בניית חדר על הגג בתוספת לשטחי הבנייה העיקריים.

6.5.4. תוכנית רצ/מק/1/1/25

- 6.5.4.1. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 4571 מתאריך 24/9/1997.



6.5.4.2. התוכנית מתקנת הוראות בדבר בינוי מחסנים.



6.5.5 תוכנית רצ/מק/1/1/25

- 6.5.5.1 דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 4717 מתאריך 21/12/1998.
- 6.5.5.2 התוכנית מאפשרת בבניינים בהם יש דירות צמודות קרקע להקים מחסן לדירת קרקע בשטח שלא יעלה על 7.5 מ"ר בקו בניין צדיי אפס כשטח שירות ובתנאי שהחצר מוצמדת לדירה.

6.5.6 תוכנית רצ/מק/1/1/30



- 6.5.6.1 דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 5038 מתאריך 10/12/2001.
- 6.5.6.2 התוכנית התיירה בחצר פרטית של דירות גן ובמרפסת גג עליונה בבניינים הבנויים בבנייה רוויה, בהם מותרת בנייתה של פרגולה, קירוי הפרגולה במשטח ומעליו גגון. שטח המצללה עד 1/3 משטח הגג.

6.5.7 תוכנית רצ/מק/1/1/ג'

- 6.5.7.1 דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 5280 מתאריך 9/3/2004.
- 6.5.7.2 התוכנית דנה בשטחי שירות.



6.5.8 תוכנית רצ/מק/1/1/ז'

- 6.5.8.1 דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 6030 מתאריך 7/12/2009.
- 6.5.8.2 התוכנית דנה בשינוי הוראות הבינוי מתוכנית רצ/1/1/ז' בדבר בניית גוזזטראות לצורך התאמתן לתקנות התכנון והבנייה.

6.5.9 תוכנית רצ/מק/1/1/ג'

- 6.5.9.1 דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 6361 מתאריך 16/1/2012.
- 6.5.9.2 התוכנית דנה בנסיגות בנייה לתוספת הקומות, במקרה של הקלה.



6.5.10 תוכנית רצ/1/1/ו'

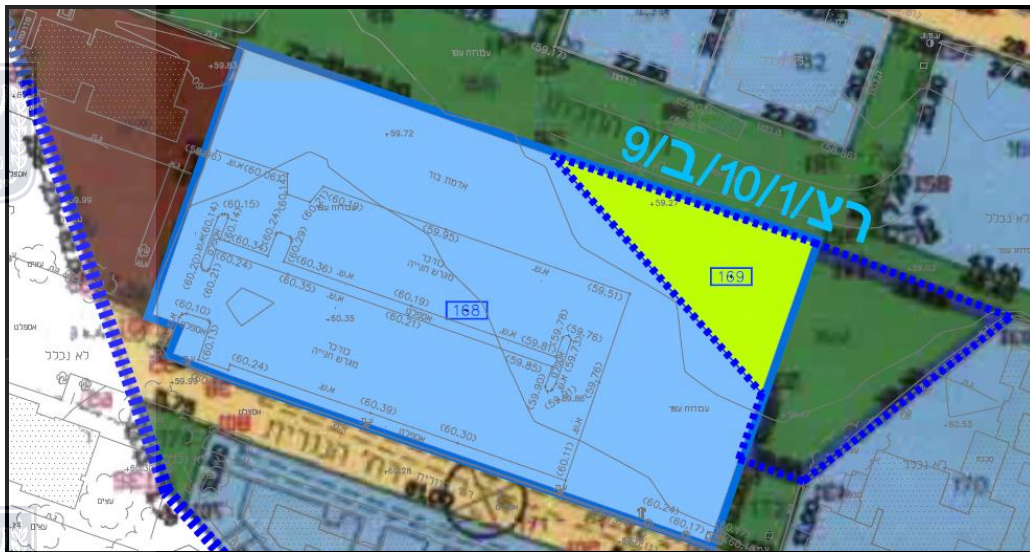
- 6.5.10.1 דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 6193 מתאריך 26/1/2011.
- 6.5.10.2 התוכנית מרחיבה את השטח המותר לבנייה על גג המבנה עד 40 מ"ר או 65% משטח הגג של אותה יחיד, לפי הקטן מבניהם.





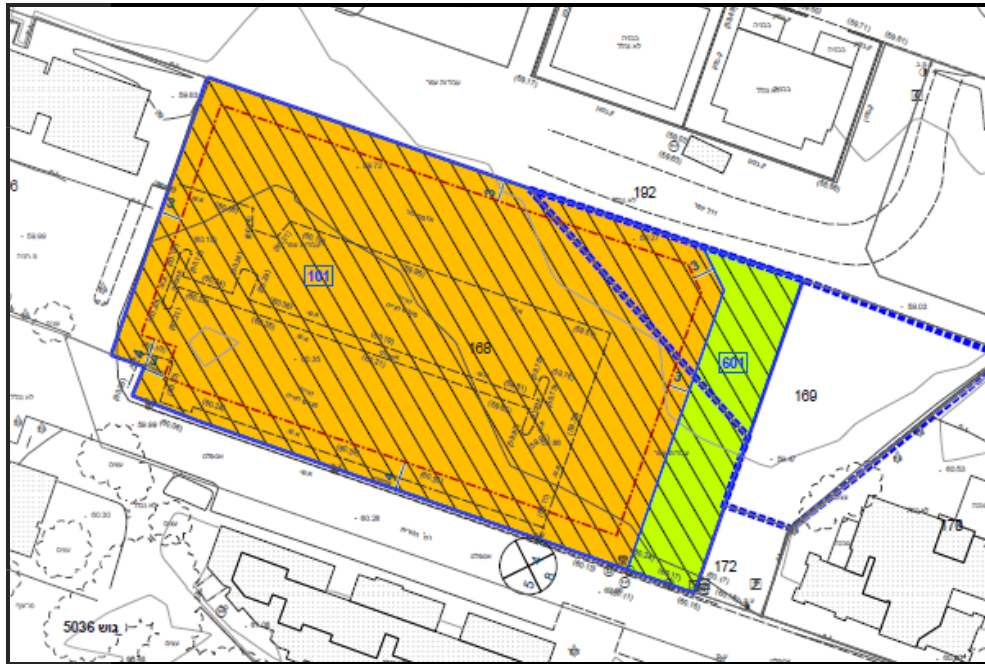
7. תוכנית מס 413-0491688 – מושא טבלת ההקצאה והאיזון (נוסח 17/1/2017)

- 7.1 התוכנית המוצעת חלה על מתחם בשטח 4.040 דונם.
- 7.2 מטרת התוכנית הינה איחוד וחלוקה של מגרשים בהתאם להוראות סעיף 62 א.א(1) לחוק התכנון והבנייה.
- 7.3 בהתאם לתוכנית מוצע איחוד וחלוקה בין חלקה 168 בגוש 5036 המיועד למגורים לבין חלקה 169 המיועדת לשצ"פ לצורך שינוי גבולות גיאומטריים ללא שינוי שטח ייעודי הקרקע וללא שינוי השטח הכולל המותר לבנייה.
- 7.4 זכויות הבנייה והשימושים במגרש המיועד לאיזור מגורים יהיה בהתאם להוראות תוכניות רצ/10/1/ב' בייעוד איזור מגורים ב' מיוחד, מגרש 606. הוראות תוכנית רצ/1/1/ג' לעניין שטחי השירות ועל יתר התוכניות המתאריות של ראשון לציון.
- 7.5 בשטח הציבורי הפתוח יותרו השימושים הבאים: גינון, שבילים, מתקני משחק, ספורט ונופש.
- 7.6 תשריט התוכנית במצב מאושר





7.7. תשריט התוכנית במצב מוצע



8. מצב הזכויות

התוכנית כוללת שתי חלקות האחת בבעלות פרטית והשנייה רשומה בבעלות עיריית ראשון לציון.

8.1. חלקה 168 בגוש 5036

8.1.1. בהתאם לנסח רישום מתאריך 18/1/2017, שטח החלקה הרשום הינו - 3,593 מ"ר והיא רשומה בבעלות כדלהלן:

שוב משה ת.ז. 004346185	29/1000
סוויסה רונן ת.ז. 024573784	26/1000
חברת פנינת הכרך חברה מס 510286784	945/1000



8.1.2. על החלקה רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין מתאריך 21/10/2015 לטובת אחוזת פרחי החולות (בפירוק מרצון) על הבעלות של פנינת הכרך בע"מ. הערות מגרש מס 17 החלק במקרקעין 998/35930.

8.2. חלקה 169 בגוש 5036

בהתאם לנסח רישום מתאריך 24/1/2017, שטח החלקה הרשום הינו- 1,165 מ"ר והיא רשומה בבעלות עיריית ראשון לציון, בשלמות.





9. עקרונות גורמים ושיקולים

להלן העקרונות והגורמים והשיקולים שהובאו בעת עריכת טבלאות ההקצאה והאיזון:

- 9.1. מיקום המתחם במרקם האורבאני של העיר ראשון לציון.
- 9.2. ייעודי הקרקע וזכויות הבנייה המותרים, במצב הנכנס ובמצב היוצא בכל אחת מהחלקות הנכללות בתחום האיחוד והחלוקה מחדש.
- 9.3. הובא בחשבון כי במסגרת השינויים הגיאומטריים של גבולות החלקות לא נפגע היקף שטחי הקרקע לשטחים הציבוריים ולא השתנו זכויות הבנייה.
- 9.4. חלקה 168 בגוש 5036 הינה בבעלות פרטית ובייעוד סחיר ואילו חלקה 169 בגוש 5036 הינה בביעוד קרקע לצרכי ציבור- שטח ציבורי פתוח ורשומה על שם עיריית ראשון לציון במסגרת רישום החלוקה החדשה של תוכנית רצ/10/ב/1/א'. לפיכך, במסגרת טבלאות ההקצאה והאיזון תירשם חלקה 168 בגוש 5036 "מעל הקוו" ואילו חלקה 169 בגוש 5036, המהווה קרקע לצרכי ציבור תירשם "מתחת לקוו", במסגרת שטחי הציבור המופרשים ללא שווי כלכלי, בהתאם להוראות תקן 15 של מועצת שמאי המקרקעין.



10. ערכי שווי בתחום התוכנית המוצעת

- 10.1. תוכנית מס 413-0491688 כוללת שתי חלקות ומציעה שינויים גיאומטריים בין גבולות החלקות.
- 10.2. האיחוד והחלוקה נערך ללא הסכמת בעלים, כאשר חלקה 168 בגוש 5036 הינה בבעלות פרטית ובייעוד סחיר ואילו חלקה 169 בגוש 5036 הינה בביעוד לשטח ציבורי ולפיכך איננה משתתפת בתחשיבי האיזון. דהיינו, בטבלאות משתתפת חלקה אחת בלבד.
- 10.3. אשר על כן, הטבלה אינה כוללת ערכי שווי.

11. הצהרות

- 11.1. הנני מצהירה כי אין לי כל עניין אישי במקרקעין נשוא טבלת ההקצאה והאיזון, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה.
- 11.2. טבלאות ההקצאה והאיזון והנספח המצורף הוכנו על פי הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965, תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הוועידה לתקינה שמאית.



ובאתי על החתום,

דודזון אוולין
מסי רשיון
כלכלנית ושמאית מקרקעין






טבלת הקצאה ואיזון שלא בהסכמת הבעלים												
413-0491688												
לתוכנית מס'												
מצב נכנס					נתוני המקרקעין							
שוי יחסי (באחוזים)	שוי מצב נכנס	ייעוד החלקה	החלקים בעללות או בדוכיות	שיעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	מס' זהות או מס' תאגיד	שם החוכר הרשום	שם הבעלים הרשום	שטח החלקה הכליל	שטח החלקה הרשום (במ"ר)	חלקה	גוש	מס סידורי
-	-	איזור מגורים ב מיוחד	29/1000		4346185	-	שוב משה	(1)3596	3,593	168	5036	1
-	-	איזור מגורים ב מיוחד	26/1000		24573784	-	סווסה חקן					2
-	-	איזור מגורים ב מיוחד	945/1000	הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת אחריות פטחיתתחלות	510286784	-	חברת פנינת הכרך	3,596				3
-	-	שטח ציבורי פתוח	100%		-	-	עיריית ראשון לציון	475	1,165	169	5036	4
								475				
								4,071				
סה"כ לתוכנית												

הערות

1 חלקה 5036 כלולה באחוד והחלקה בשלמותה. קיים פער בין השטח המודד לשטח הרשום - ראה נספח לטבלאות איזון, סעיף 4.1.

2 חלקה אחת ללא שמי בעלות בחלקה במצב נכנס ובמגורבמצב יוא.


 דודזון אוולין
 שם שמאי המקרקעין

29/01/2017
 תאריך

357
 מספר רשיון

חתימת השמאי

טבלת הקצאה ואיזון טבלת הקצאה ואיזון שלא בהסכמת הבעלים

413-0491688

לחובנית מס'

תשלומי איזון		מצב יוצא												
בעל חובניות ישרלם	בעל חובניות יקבל	שווי יחסי (באחוזים)	שווי מצב יוצא	ייעוד המגרש המקוצה	חלקים במגרש	שטח המקוצה (במ"ר)	סוף	מס החלוקה המקוצה	מס' תמורה	שטח החלוקה הכליל	שטח החלוקה הרשום (במ"ר)	חלוקה	גוש	מס סידורי
	אין תשלומי איזון (2)	-	-	מגורים ב'	29/1000	3,596	-	-	101	(1)3596	3,593	168	5036	1
		-	-	מגורים ב'	26/1000	3,596	-	-	101					2
		-	-	מגורים ב'	945/1000	3,596	-	-	101	3,596				3
				שצ"פ		475	-	-	601	475	1,165	169	5036	4
						4,071	-	-		4,071				סה"כ לתוכנית

חלוקה 168 ובגוש 5036 כלולה באחוד וחלוקה בשלמותה. קיים פער בין השטח המודד לשטח הרשום - ראה נספח לטבלאות איזון, סעיף 4.1. חלוקה אחת ללא שטח בהרכב בעלות בחלוקה במצב נכנס ובמגורש במצב יוצא.



29/01/2017
תאריך

357
מספר רישון

חתימת השמאי

דודזון אוולין
שם שמאי המקרקעין

