

דנוס. כהן. להט. שמאי מקרקעין



יובל דנוס.

שמאי מקרקעין

20.8.2017

.Yuval Dannus

Real Estate Appraiser

ש/83001

לכבוד,
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות
רחובות

אסתר כהן.

שמאית מקרקעין

ג.א.נ.,

.Ester Cohen

Real Estate Appraiser

הנדון: עקרונות ההקצאה והאיזון למגרשים 15,

16, 17A, 17B, 19 (ח), 22 ו- 30 (ח) בתכנית

414-0556209, מגרשים 15, 16, 17, 19 (ח), 22

ו- 30 (ח) בתכנית רח/2110/ב'3, חלקות 8, 324,

143 (ח), 153 ו- 303 (ח) בגוש 3648, רח' האצ"ל, רחובות.

אוהד דנוס.

שמאי מקרקעין

.Ohad Dannus

Real Estate Appraiser



ירון להט.

שמאי מקרקעין

1. רקע כללי ומטרת טבלת ההקצאה

.Yaron Lahat

Real Estate Appraiser

טבלת ההקצאות והאיזון נערכת למגרשים 15, 16, 17, 19 (ח),

22 ו- 30 (ח) הכלולים בתחום תכנית רח/2110/ב'3.

דבי סנדיק-חבס.

שמאית מקרקעין

בטבלת ההקצאות והאיזון משתתפים 6 מגרשים, המהווים

מתחם קרקע, ששטחו הכולל בתחום האיחוד והחלוקה

25,099 מ"ר.

.Debby Sandyk-Habas

Real Estate Appraiser

בטבלת ההקצאות והאיזון רשומים 6 בעלים המקבלים 5

מגרשים ביעוד שטח משולב למסחר, משרדים ותעשייה עתירת

מדע ותחנת תדלוק.

.Liat Friedman-Okev

Real Estate Appraiser

בנוסף, עיריית רחובות המקבלת מגרש ביעוד דרך.

רועי אייל.

שמאי מקרקעין

2. המועד הקובע

.Roey Eyal

Real Estate Appraiser

המועד הקובע לערכי השווי בטבלה הינו יום הגשת הטבלה

לוועדה המקומית.

דורון נדב.

שמאי מקרקעין

.Doron Nadav

Real Estate Appraiser



3. מועד הביקור בנכס וזהות המבקרים

אור ברודשטיין.

שמאי מקרקעין

ביקור בנכס נערך מספר פעמים ולאחרונה ביום 22.5.17, ע"י

רועי אייל שמאי מקרקעין משרד הח"מ.

.Or Brodstein

Real Estate Appraiser



-2-

4. פרטי המקרקעין

גוש : 3648.

חלקות : 8 (חלק), 324 (חלק מחלקה 142 לשעבר), 143 (חלק), 153 ו- 303 (חלק).

מגרשים : 15-17, 19 (ח), 22 ו- 30 (ח) בתכנית רח/2110/ב'3.

ישוב : רחובות.

ועדות תכנון : מקומית - רחובות, מחוזית - מרכז.

5. תיאור המקרקעין

5.1. המקרקעין נשוא הטבלה מהווים, כאמור, מתחם קרקע ששטחו 25,099 מ"ר, הממוקם בצפון מערב העיר רחובות. במועד הביקור, מגרש 22 מצוי בניה (קומה 2).

5.2. המתחם פונה בחזית מזרחית לרח' האצ"ל, הסלול כביש אספלט, שמעברו בתי מגורים צמודי קרקע (שכונת נווה יהודה). בדרום גובל המגרש בשטח פתוח (שטח מגרש 18), במערב במסילת רכבת ובצפון בשצ"פ.

תצלום אוויר על רקע חלוקה למגרשים



מיקום
המתחם

-3-

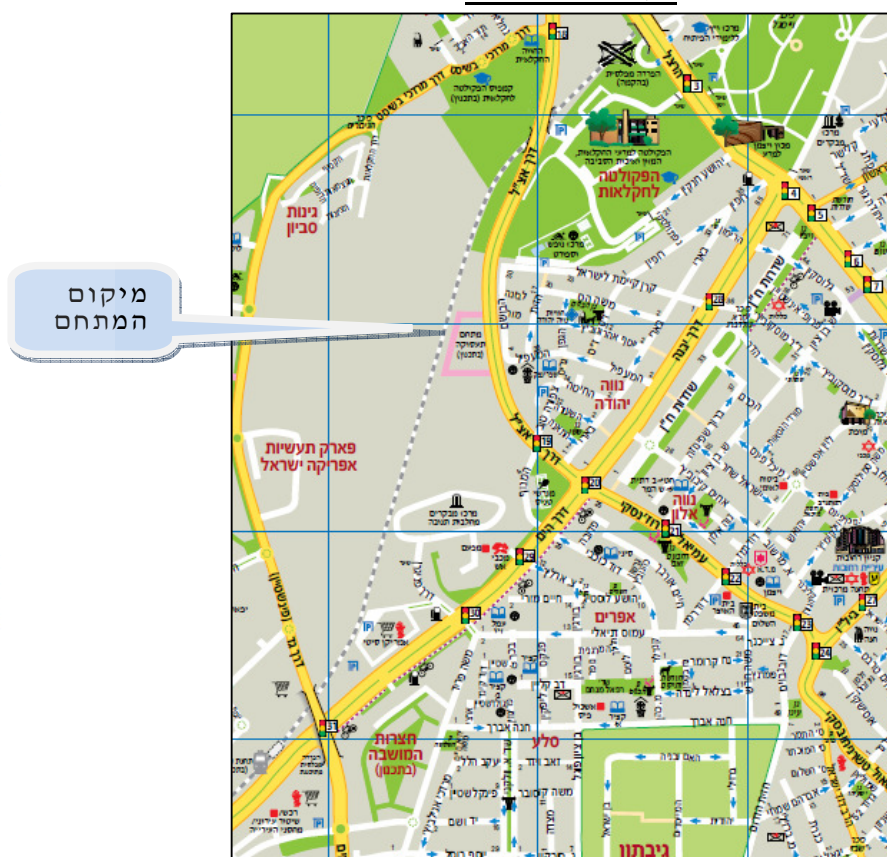
5.3. בשטח מגרש מס' 17 קיים מבנה המשמש למגורים עם סככה מפח ובשטח מגרש 17.1 קיים מחסן מפח.
(לא נמצאו היתרי בניה למבנים הנ"ל).

5.4. הסביבה מהווה אזור צפון מערב העיר רחובות, המאופיינת בשטחים חקלאיים לצד שכונת מגורים (נווה יהודה במזרח) ואזור התעשייה ע"ש הורוביץ בדרום.

רחוב האצ"ל הינו ציר תנועה מרכזי, המהווה את הכניסה והיציאה הצפונית מהעיר.

הכביש מחבר בין מרכז העיר לאזור התעשייה, פארק ת.מ.ר ולכביש 412 המחבר בין צומת ביל"ו וצומת מערב יהוד, הכביש חוצה את הערים ראשון לציון, נס ציונה ורחובות.

תרשים סביבה



-4-

6. המצב התכנוני

6.1. על פי תכנית מח/140, שפורסמה למתן תוקף ב - י.פ. 5122 מיום 28.10.02, מיועדת חלקה 303 לאזור חקלאי ולהרחבת שטח למסילת ברזל.

6.2. על פי תכנית תמ"מ/21/3, שפורסמה למתן תוקף ב- י.פ. 5236 מיום 12.11.03, מיועדת חלקה 303 לאזור תעסוקה מטרופוליני משני, לדרך ולמסילת ברזל.

6.3. על פי תכנית רח/2110/ב'3, שפורסמה למתן תוקף ב - י.פ. 6593 מיום 19.5.2013, נקבעו בין היתר המטרות הבאות:

- איחוד וחלוקת השטח מחדש ללא הסכמת הבעלים.

- התווית דרכים חדשות, שילובן במערכת הדרכים ההיקפיות, שינויים בדרכים קיימות, יצירת אפשרות תכנונית להסדרת מעבר דו מפלסי רכבת/דרך לצורך חיבור נוסף של דרך אצ"ל לרחובות גד פינשטיין ורחוב בשיסט.

- שינוי ייעוד קרקע חקלאית ודרך משולבת לייעודים הבאים: תחנת תדלוק מדרגה א', מסחר ושירותי דרך, שטח משולב למסחר, משרדים ותעשייה עתירת ידע, שטח ציבורי פתוח, שטח פרטי פתוח.

- קביעת השימושים המותרים וזכויות הבניה באזורים השונים, קביעת הוראות לעיצוב וגימור הבניינים, קביעת הוראות לביצוע עבודות תשתית, פיתוח גינון, תחזוקה ותנאים לשמירה על איכות הסביבה.

- הקלה בקו בניין לרכבת - קו בניין של 42.5 מ' מציר המסילה (17.5 מ' משפת המסילה) עבור תחנת תדלוק מדרגה א' וכן מסחר ושירותי דרך, קו בניין של 32-35 מ' מציר המסילה (10 מ' משפת המסילה) לדרך מוצעת וקו בניין 50 מ' מציר המסילה (23 מ' - 30 מ' משפת המסילה) לשטח משולב למסחר, משרדים ותעשייה עתירת ידע במגרשים 15-18.

- בתכנית אושרו טבלאות הקצאה ואיזון, שטרם נרשמו.

תכליות ושימושים:

- בתחום התכנית יותרו התכליות והשימושים המפורטים להלן:-
- "שטח משולב למסחר, משרדים ותעשייה עתירת המדע".
- שימושים המותרים באזור זה יהיו כלהלן:-
- בקומת הקרקע: רק לחנויות גדולות למסחר סיטונאי כגון: מוצרי אלקטרוניקה וחשמל, מכוניות, מזון, ניתן להשתמש בקומת הקרקע לתעשייה עתירת המדע במידה ולא יוקם בה מסחר.
- פעילות מסחר שאינה אולמות תצוגה ואינה סיטונאית לא תותר וכל סטייה מכך תיחשב סטייה ניכרת.
- בקומות האחרות/העליונות: משרדים, תעשייה עתירת המדע בשימושים מעורבים, רצוי עם התמחות האלקטרוניקה וטכנולוגיית המדע.
- גודל מינימאלי של חנות יהיה 300 מ"ר.
- המסחר הסיטונאי למזון לא יהיה מסוג של סופרמרקט וכו'.

- תחנת תדלוק ומסחר ושרותי דרך:
- על תחנת התדלוק לעמוד בכל ההוראות של תמ"א/4/18.
- נספח הבינוי הינו מחייב לעניין מיקום שטח תחנת התדלוק כמסומן בנספח וגם לעניין כניסה ויציאה מתחנת התדלוק, מיקום אי המשאבות, פתחי אוורור ונקודות מילוי.
- לא יותר השימוש בגפ"מ אלא באישור מנהל לענייני בטיחות גז.
- בתחום תחנת התדלוק יותרו השימושים הבאים: מסעדה, בית קפה/קיוסק, חנות, מרחב מוגן, חדר למתדלקים, מחסן, משרד ושרותי.
- לא יותרו שימושים העלולים ליצור הפרעה למגורים כגון תיקוני תקרים, חשמלאות רכב, ורחיצת רכבים.
- בתחום השטח למסחר ושרותי דרך יותרו השימושים הבאים: חנויות רב תכליתיות (כל בו) למוצרי צריכה מגוונים, מסעדות, בתי קפה, משרדים ותעשייה עתירת המדע.

-6-

- שטח פרטי פתוח (עם זכות מעבר לציבור) :-

בשטח זה לא תותר בניה למעט פיתוח גנני, כולל נטיעות, שבילים, שבילי אופניים, קירות מגן, פרגולות צל, מתקני משחקים, תאורה וכו', הכל בהתאם לתכנית פיתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית. לא תותר חניה לפריקה וטעינה בפרט וחניות בכלל על רצועת השפ"פ. ברצועת השפ"פ ברוחב 15 מ' תהיה זכות מעבר לציבור ותפותח כחלק מפיתוח הטיילת לאורכו של רח' האצ"ל, ולכן לא תותר בניית גדרות בין רח' האצ"ל והשפ"פ. השפ"פ יצטרף לשטחי המגרשים הצמודים אליו לצורך חישוב אחוזי הבניה.

בינוי, עיצוב הבניינים וגימור:

- חזיתות המבנים יעוצבו לפי הנחיות העיצוב שייקבעו בתכנית הבינוי באישור הוועדה המקומית ולפי העקרונות המופיעים בבינוי ובחתיכים של תכנית זו. תכנית הבינוי תכלול העמדת המבנים וצורתם, חומרי גמר, כניסות וחניות, מיקום פריקה וטעינה וכד' וכן את הנושאים הבאים:

- גימור הבניינים בחלקיהם הנראים מבחוץ יהיה אך ורק בחומרים בעלי קיום ארוך ועמידים כגון: שיש או אבן נסורה, ציפוי קרמי, זכוכית בידודית ובטחונית, בטון מעובד (עם גימור גרנולרי עיבוד צורני וכיו"ב) או כל חומר עמיד ואסתטי אחר עפ"י

ההוראות המפורטות בתכנית הבינוי באישור הוועדה המקומית.

- בתכנית הבינוי ובתכנית להיתרי בניה, תהיה הקפדה במיוחד בעת התכנון על עיצוב החזיתות לצד מסילת הברזל ולצד רחוב האצ"ל. לא תותר התקנת צנרת או מרזבים על קירות חיצוניים של בניינים ולא תותר הבלטתם של מתקני מיזוג אוויר מעבר לקו החזית של הבניין, אלא עם חיפוי המהווה חלק אורגני של המבנה.

- על גגות הבתים יותקנו מסתורים למתקנים השונים בהתאם להוראות המפורטות במתחם ובתיאום עם מנהל ההנדסה.

- נספח הבינוי המצורף לתכנית זו מחייב במגרש 22 (תחנת התדלוק) במיוחד לנושא מיקום, העמדת המבנים, כניסות ויציאות תחנת התדלוק ומיקום אי המשאבות, פתחי האוורור של המפלס התת קרקעי ונקודות המילוי שלהן בתחנת התדלוק.



דנוס. כהן. להט. שמאי מקרקעין

-7-

מרתפים :

- תורשה בניה עד שתי קומות מרתף לצרכי חניה, אחסנה המשרתת את השטחים העיקריים, מקלטים ושירותים טכניים.

- ניתן יהיה להשתמש במרתפים לאחסון חומרי גלם, אריזות ריקות או מוצרים מוגמרים באישור הוועדה המקומית ובכפוף להוראות איכות הסביבה.

- ניתן יהיה לבנות במרתף ממ"ק. קומות המרתף ייבנו בקווי בניין הקבועים בתכנית, אולם ניתן יהיה לבנות את קומות המרתף עד גבולות המגרש אם יינקטו כל האמצעים ע"מ להבטיח חלחול מי נגר עילי.

- לא יותר מצב שקומת מרתף ראשונה תבלוט מעל הקרקע המתוכננת בגבול המגרש יותר מ- 1.2 מ', פרט לנובע מהשיפוע של הדרך שרוחבה 22 מ' והדרך הניצבת לה שרוחבה 18 מ', אשר לאורכן יבלוט המרתף יותר מ- 1.2 מ' וזאת כביצוע הכנה למעבר מתחת לרכבת בעתיד.



טבלת זכויות והוראות בניה:

האזור	רשימת מגורים מיומל בחנה	שטח מגרש מיומל בחנה	שטח עיקר על קרקע	שטחי שירות		סה"כ שטחי שירות	תכנית כולל שטחי שירות	מס' ק' מכסים	קוי בנין קדמי אחרי צדדי
				על קרקע	תת קרקע				
שטח משולב למסחר משרדים ותעשייה עתירת מדע	15. 16. 17. 18.	3.0 דונם	160%	15% לקומה	עד 2 ק' מרתף	60% ועד עד 2 קומות מרתף	50% (שטחי ארקדה אינם כלולים בשטחי תכנית)	4 ק' + עד 2 קומות מרתף	כמפורט בבנין ו
	17. 18.		165%						
	17. 18.		160%						
תחנת תדלוק דרגה א' לפי תמ"א 4/18 + מסחר ושירותי דרך	22	תחנת תדלוק מדרגה א' V (1.755 דונם)	80 מ"ר + 500 מ"ר לגגון התחנה, שירותים סיטריים בגודל המדרש ע"פ כל דין			לפי תמ"א 4/18	לפי תמ"א 4/18 בתוספת 500 מ"ר בגגון התחנה	7 מ' (עד 2 ק')	כמפורט בתוספת הבנין
		מסחר ושירותי דרך (3 דונם)	120% למסחר ושירותי דרך	45% למסחר מיוחד ושירותי דרך	45% ועד עד 2 קומות מרתף		40%	3 קומות למסחר ושירותי דרך + עד 2 ק' מרתף	כמפורט בבנין
סה"כ	שטח מגרשים דונם	27.578	שטחי בנין עיקריים 40425 מ"ר + 80 מ"ר לתחנת תדלוק + 500 מ"ר לגגון התחנה	ראה סה"כ שטחי שירות	סה"כ שירות שירותים 15044 מ"ר ובתוספת תחנת תדלוק לפי תמ"א 4/18 סה"כ שטח מרתפים 54648 מ"ר				

הערות:

- I הבינוי יהיה מדורג לכוון רח' האצ"ל. לחזית הרכבת לא תותר הקמת מבני עזר או מתקנים טכניים.
- II מגרש 17 יכלול שימושים מעורבים של מבני ציבור ושטח משולב למסחר משרדים ותעשייה עתירת מדע.
- III ארקדה שקועה מקו הבניין פנימה ב-3 מ' ולפי הנחיות הבניה/בנין.
- IV הועדה המקומית רשאית לאשר איחוד מגרשים על זכויותיהם ע"פ בקשת בעלי הקרקע.
- V על שטח תחנת התדלוק חלות הוראות תמ"א 4/18.
- VI במגרש 18, בשטח שבין קווי הבניין ובין גבול המגרש לכוון המסילה, לא תותר כל בניה.
- VII 5% מהשטחים העיקריים המבונים במגרשים מס. 17 ירשמו ע"ש הרשות המקומית וייעדו לשימוש ציבורי.
- VIII נספח הבינוי המצורף לתכנית הינו מחייב לנשא כניסה ויציאה מתחנת התדלוק, מיקום אי המשאבות, פתחי האוורור ונק' המילוי.

-9-

תנועה וחניה:

- הסדרי התנועה יהיו בהתאם לנספח התנועה המצורף לתכנית זו.
שינוי מיקום הגישות למגרשים, באישור מהנדס העיר ואגף התנועה,
לא יהווה שינוי לתכנית זו.

- תקן החניה יהיה התקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה ויהיה תקן
מקסימום. לא תותר הסדרת חניה מעבר לנדרש עפ"י התקן התקף.
- תנאי למתן היתר בניה עבור ביצוע המעבר בשטח רכבת ישראל
יהיה באישור אגף תכנון ואגף ביטחון ברכבת ישראל.
- תנאי למתן היתרי הבניה במתחם מגרש 22 יותנה בהסדרת הככר
בין הצירים 1 ו- 2 בתאום משרד התחבורה.

אכלוס:

- תנאי לאכלוס המבנים יהיה סיום הפיתוח בפועל של רצועת השצ"פ
שברוחב 10 מ' אשר לאורך מסילת הברזל.

מערכות ביוב ניקוז ותיעול:

- כל מערכות הביוב, הניקוז והתיעול הכלולות בשטח התכנית ומערכות
אזוריות מחוץ לשטח התכנית יבוצעו אך ורק עפ"י תכנית פיתוח
ותשתיות לכל שטח התכנית הכוללת את כל המערכות והוראות איכות
הסביבה.

- אישור מינהל ההנדסה לתכנית פיתוח תשתיות יהווה תנאי להוצאת
היתרי בניה בתחום התכנית.
- במסגרת הבקשות להיתר בניה יוסדר נושא חלחול והחדרת מי הנגר
העילי אל תת הקרקע בתחום המגרשים וזאת לאור האפשרות להקמת
מרתפים בקו בנין "0".



דנוס. כהן. להט. שמאי מקרקעין

-10-

מיגונים אקוסטיים:

- הבטחת ביצוע המגונים האקוסטיים הנדרשים ממסילת הרכבת עקב הקטנת קו הבניין יהיו באחריות יזם תכנית זו כתנאי להיתר בניה.



הוראות איכות הסביבה:

כל שימוש קרקע וכל פעילות יחויבו לעמוד בתנאים הבאים:

- ניקוז ותיעול – השתלבות במערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים, הבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע ומים.
- ביוב – באמצעות מתקן ביוב מרכזי בתנאי שיובטח חיבורו וקליטתו במערכת האזורית.
- פסולת – יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים, או סיכונים בטיחותיים.
- המתקנים לאצירת הפסולת יימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי.
- חומרים רעילים ומסוכנים – האחסנה, הטיפול והאמצעים שיינקטו למניעת מפגע סביבתי או סיכון בטיחותי, ייעשה בהתאם לכל דין.



-11-

הנחיות סביבתיות להקמת תחנת התדלוק:

- פתרון הביוב של תחנת התדלוק והשרותים הנלווים – יהיו חיבור למערכת ביוב מרכזית מחוברת למתקן טיפול וסילוק קולחין מאושר.

- יש להבטיח מפני זרימה חוזרת משטח התחנה לרשת העירונית ובתוך שטח התחנה, בהתאם לדרישות חוק התכנון והבניה (הל"ת), תקן ישראלי 1205.1, תקנות בריאות העם (התקנת מכשיר מונע זרימה חוזרת בעל אזור לחץ מופחת), 2000 והנחיות משרד הבריאות בנושא הבטחת איכות המים בתחנת תדלוק (מרץ 2002).

- השימושים המותרים בתחנת התדלוק יחויבו לעמוד בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו עמידה בהוראות דיני איכות הסביבה למניעת מפגעים סביבתיים וחזותיים לרבות הוראות תמ"א 18, תקנות המים (מניעת זיהום מים) (תחנות דלק) התשנ"ז 1997.

עבודות הקמה

- פסולת בניין תפונה לאתר מוסדר ומורשה על פי כל דין.
- עודפי עפר יפוננו לאתר מוסדר ומורשה על פי כל דין.
- כל תשתיות התחנה המכילות דלק תוקמנה ע"י כל האמצעים הטכנולוגיים החדשים במטרה למנוע זיהום קרקע ומי תהום מדלק.

- מכלי הדלק התת קרקעיים יהיו בתוך מאצרה תת קרקעית או בעלי מיכול משני למניעת דליפות דלק לקרקע.

- משטחי התחנה ואזור פריקת המכליות יבנו מחומר אטום לחלחול ועמיד בפני פחמימנים.

-12-

- בשלבי היתר הבניה יפורטו דרישות המשרד להגנת הסביבה וכן יידרשו אמצעים נוספים למניעת זיהום מקורות מים לרבות צנרת בעלת דופן כפולה, הגנה קטודית, מתקן למניעת מילוי יתר, שוחות אטומות מתחת למנפקות דלקים, יריעת ניטור מתחת למכלים וצנרת.

- ביצוע איטום שלישוני לחוות המכלים ומשטחי התדלוק ומפרט הנדסי לביצוע איטום שלישוני כמפורט: אך ורק לאזורים בעלי רגישות הידרולוגית גבוהה.

- באמצעות יריעות HDPE.

- שיטות בדיקה לגבי ביצוע ריתוכים של היריעות.

- שיטות התקנת האיטום.

- התכנית תוצג על גבי תרשים בקנ"מ 1:100.

- אזור משאבות התדלוק יקורה בגוונים לצורך צמצום נגר עילי מזוהם.

שפכים וניקוז:

- שפכים סניטריים ושפכי מפריד הדלקים יפנו למערכת ביוב מוסדרת הכוללת פתרון קצה.

- שפכי מטבח המסעדה יפנו למתקן הפרדת שומן טרם חיבור למערכת הביוב.

- נגר עילי ותשטיפים אחרים שינוקזו משטחי תחנת התדלוק יפנו למתקן קדם לשיקוע מוצקים ושיחבור בהמשך למפריד דלקים ושמן טרם חיבור למערכת הביוב.

- אזור משאבות התדלוק יקורה בגוונים לצורך צמצום נגר עילי מזוהם.



ניטור ובקרה:

- אמצעי ניטור לאיתור דליפות דלקים ותשטיפים לקרקע ממכלי הדלק וממשטחי התדלוק יותקנו בהתאם להנחיות המשרד להכנת הסביבה כפי שייקבעו בשלב היתר הבניה.



- בדיקות אטימות וטיפול בדליפות דלקים יעשו בהתאם להנחיות המפורטות בתקנות המים (מניעת זיהום מים) (תחנות דלק) התשנ"ז 1997 ובהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה לבניית תחנות דלק חדשות (לעניין בדיקות אטימות) כפי שיעודכנו מעת לעת.

איכות אויר:

- יותקנו האמצעים הנדרשים למניעת זיהום אויר, כולל מערכת השבת אדי דלק בעת מילוי המכליות (stage1) יותקן מישוב אדים 2 (stage2) ובעת תדלוק כלי הרכב והשבת האדים את מיכל הדלק.



פיתוח סביבתי:

- שטחים שאינם מרצופים יגוננו לחזית נאה.



-14-

הקמת התחנה ומתקניה:

- תהליך הקמת התחנה ילווה ע"י נציג המשרד או מי מטעמו אשר יהיה נוכח בשלבים הבאים: הנחת יריעות הניטור, הטמנת מיכלים, סיום עבודות הצנרת.

- לא יוצא טופס 4 אלא לאחר אישור נציג המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו על ביצוע התחנה על פי התכניות המאושרות וההנחיות המפורטות לעיל לרבות בדיקות אטימות של מכלים וצנרת ובדיקות הגנה קטודית.

- אישור נציג המשרד יועבר לאחר הצהרת בעל התחנה/היזם על התקנת כל הנדרש עפ"י תקנות המים (מניעת זיהום מים) (תחנת דלק), התשנ"ז 1997 והנחיות המשרד להגנת הסביבה לבניית תחנות דלק חדשות כפי שיעודכנו מעת לעת.

- אישור בתום ביצוע – יש להמציא חוות דעת חתומה ע"י מהנדס הרשום בלשכת המהנדסים והאדריכלים המאשרת כי התחנה נבנתה בהתאם לדרישות המשרד לאיכות הסביבה. לחוות דעת זו יצורפו צילומים המתעדים את התקנת הציוד התת קרקעי המאושר קודם לכיסויו במשטח התחנה.

- לא יוצא טופס 4 אלא לאחר אישור מהנדס הועדה המקומית על ביצוע התחנה על פי התכניות המאושרות ובהתאם להוראות המפורטות לעיל.

- לא יוצא טופס 4 אלא לאחר אישור מהנדס הועדה המקומית על ביצוע התחנה על פי התכניות המאושרות ובהתאם להוראות המפורטות לעיל.

- תחילת תפעול התחנה בפועל יתבצע בכל מקרה רק לאחר חיבור בפועל לקו ביוב קיים.

- שפכי מטבח המסעדה יפוננו למתקן הפרדת שומן טרם חיבור למערכת הביוב.



דנוס. כהן. להט. שמאי מקרקעין

-15-

תפעול שוטף:

- פסולת: בוצת הדלק, תוצר מפריד הדלקים תשלח למפעל מחזור או תפונה לאתר ארצי לסילוק פסולת רעילה.
- פסולת ביתית (אשפת המסעדה) תיאסף במיכל אצירה שיוצב בשטח התחנה ותפונה לאתר מאושר.
- שפכים סניטריים ושפכי מפריד הדלקים יפוננו למערכת ביוב מוסדרת הכוללת פתרון קצה.



-16-

שלב ב' ביצוע:

שלב א' - 0 - 20,000 מ"ר – ביצוע הרמזור בצומת הכניסה למתחם מדרג האצ"ל וחיבורו בגל ירוק לצומת הכניסה לפקולטה לחקלאות ולציר רוז'נסקי, בהתאם לתכנית מאושרת ע"י משרד התחבורה. הרחבת רחוב האצ"ל לכביש דו מסלולי 4 נתיבי בין צומת יבנה והכניסה לפקולטה, בהתאם לתכנית מאושרת ע"י משרד התחבורה.

שלב ב' - 20,000 מ"ר - 40,178 מ"ר – הסטת דרך האצ"ל מרחוב אופנהיימר וביצוע שיפורים גיאומטריים, לרבות עדכון הרמזור המתבקש. * - תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע בפועל של המטלה התחבורתית המתחייבת לכל שלב.

6.4. בהתאם לתכנית רח/2000/ב/6, שפורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 7014 מיום 31.3.15, נקבע כי ביעוד תעסוקה/תע"י ניתן לבנות שטחי שירות מעל הקרקע בהיקף של 70% משטח המגרש. מתחת לפני הקרקע ניתן לבנות שטחי שירות בהיקף של 240% בניה, 80% בניה לקומה בשלוש קומות. ביעוד למסחר ניתן לבנות שטחי שירות מעל הקרקע בהיקף של 40% משטח המגרש. מתחת לפני הקרקע ניתן לבנות שטחי שירות בהיקף של 100% בניה, עד שלוש קומות.

במקרה של שילוב שימושים במגרש ו/או בבניין יהיו שטחי השירות בהתאמה לשטח העיקרי היחסי של כל אחד מהשימושים. במגרשים בהם מותרים שימושי קרקע שונים, בהם לא נקבע בנפרד היקף הזכויות לשטחים עיקריים לכל אחד מהשימושים, שטחי השירות יקבעו בהתאם לשימוש המבוקש בפועל בבקשה להיתר בניה. התכנית אינה מקטינה זכויות בניה שנקבעו בתכנית בניין עיר מאושרת. בכל מקרה שבו נקבעו שטחי שירות גדולים יותר בתכניות אלה מאשר בתכנית זו, יחולו השטחים עפ"י התכנית המאושרת על פי הגדול ולא במצטבר.



דנוס. כהן. להט. שמאי מקרקעין

-17-

7. התכנית נשוא טבלת ההקצאות ואיזון - 414-0184846 (תכנית

בהכנה)

נתבקשנו לערוך טבלת הקצאות ואיזון, איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים, למגרשים 15, 16, 17, 19 (ח), 22 ו- 30 (ח), בתכנית רח/2110/ב'3.



8. רישוי-

על פי היתר בניה מס' 20130402 מיום 1.12.14, שלב א' - תחנת תדלוק על גבי מרתף, מאושרים שטחי בניה כלהלן:-

שטח עיקרי

- מבנה תחנה: 66.15 מ"ר.

- גג תחנה: 471.20 מ"ר.

שטחי שירות

- עילי: 29.05 מ"ר.

- תת קרקעי: 3,564.96 מ"ר.



9. הזכויות בנכסים

על פי נסחי רישום מקרקעין, שהופקו באמצעות האינטרנט ביום 17.5.17, רשומות הבעלויות בחלקות 8, 324 (142 לשעבר), 143, 153 ו- 303 בגוש 3648, כפי שמוצגות בטבלת ההקצאות ואיזון המצ"ב.



10. עקרונות, מרכיבים ושיקולים בטבלת ההקצאות והאיזון

10.1. בחוק התכנון והבניה נקבע בסעיף 122 כלהלן :-

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

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

(2) שוויו של המגרש שיוקצה כאמור ביחס לשוויים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו על ידי החלוקה, יהיה, ככל האפשר, כשווי של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשוויים של סך כל המגרשים הקודמים.

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

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

10.3. מסמך זה נערך בהתאם לקווים המנחים של אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים מאפריל 2008 - "פרוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה". בנוסף, הובאו בחשבון הקווים המנחים מיולי 2010 - "עריכת שומות מקרקעין לתחנות תדלוק", לשווי תחנת התדלוק במגרש 22.

10.4. שטחי המגרשים במצב קודם על פי מפת המודד אלדד פנקס.

-19-

10.5. השווי היחסי במצב קודם, הינו בהתאם לשווי היחסי המאושר בטבלאות ההקצאה לתכנית רח/2110/ב'3.

10.6. שטחי המגרשים במצב חדש - בהתאם למפת מדידה של המודד עדוי עומר, שהוצגה בפנינו.
זכויות הבנייה במצב חדש על פי תכנית רח/2110/ב'3.

10.7. הובא בחשבון כי חלק ממקדמי השווי אושרו בתכנית רח/2110/ב'3.

10.8. הובא בחשבון כי לא ניתן לנצל את כל שטחי השירות העיליים בתכנית רח/2110/ב'3 ורח/2000/ב'6, עקב מגבלת תכסית וקומות.

10.9. הובא בחשבון כי 5% מהשטחים העיקריים המבונים במגרש 17 יירשמו ע"ש הרשות המקומית וייועדו לשימוש ציבורי.
לפיכך, לא הובאו בחשבון.

10.10. הובא בחשבון כי במגרש 17 קיים מבנה מגורים ובמגרש 17.1 קיים מבנה מחסן מפח.
לפיכך, הובאה בחשבון דחייה לשנה וחצי במגרש 17 ושנה במגרש 17.1, לפינוי ללא תמורה.

10.11. לא הובא בחשבון שווי המחוברים במגרש 22.

10.12. הובא בחשבון חלק מעלות בלתי מכוסה לחנייה למסחר ומשרדים (35,500 ש"ח).
עלות הקמת חניה תת קרקעית, כ- 88,000 ש"ח.

10.13. הובא בחשבון כי עקב הקטנת שטח מגרש 22, יתרת שטח המגרש מעבר לשטח תחנת התדלוק קטן משטח מגרש מינימאלי.
הונח כי שטח מגרש מינימאלי בתכנית החדשה יקטן, וכי לא תהיה פגיעה בזמינות הבניה.

-20-

10.14. תשלומי איזון בסכום של עד עשירית הפרומיל משווי התכנית, דינם להתבטל ועל כן, לא הובאו בחשבון.

10.15. מקדמי התאמה לשווי במצב תכנוני קודם:

- הפחתה 5% לחזית במגרש 16.

- הפחתה 5% לחזית במגרש 22.

10.16. מקדמי התאמה לשווי במצב תכנוני חדש:

- הפחתה 7% לצורה במגרש 17B.

- הפחתה 10% למושע במגרש 17A.

- הפחתה 5% לחזית במגרש 16.

- הפחתה 5% לחזית במגרש 22.

- הפחתה 12% לשווי קרקע למ"ר מבונה משרדים בקרבת תחנת תדלוק במגרש 22.

- הפחתה בגין דחייה לפינוי במגרש 17 (שנה וחצי ב- 6%).

- הפחתה בגין דחייה לפינוי במגרש 17.1 (שנה ב- 6%).

11. ערכי שווי בתחום התכנית

נתונים למסחר:

- על פי חוזי שכירות (כולל תוספות ונספחים) למסעדות גחלים והמבורגר, בפארק המדע, דמי השכירות החודשיים להיום, הינם

כ- 155 ש"ח למ"ר בממוצע.

המסעדות הנ"ל ממוקמות במיקום מרכזי בפארק המדע.

לפיכך, על מנת להתאים את דמי השכירות לנכסים נשוא התכנית, יש להביא בחשבון הפחתה למיקום ממוצע בפארק המדע (הפחתה 20%)

והפחתה למיקום לנכסים נשוא התכנית (15%) לדמי שכירות למסחר

של כ- 105 ש"ח למ"ר.

-21-

שווי תחנת תדלוק

שווי קרקע לתחנת תדלוק עפ"י תכנית רח/2110/ב/3, מוערך בהנחה של מכירות דלקים בכמות של כ- 300 ק"ל לחודש ולשנה כ- 3,600 ק"ל.

בהתאם לפרק כ' קווים מנחים לעריכת שומות לתחנות תדלוק של "אגף שומת המקרקעין", השמאי הממשלתי מיולי 2010, דמי שכירות מקובלים לקרקע ממרווח השווק ברוטו ללא מע"מ, הם בטווח שבין 18% לתחנה קטנה ועד 30% לתחנה גדולה. המקובל דמי שכירות של בין כ- 200. - 120. ש"ח לק"ל מכירה.

בתחנה הנדונה מחושבים דמי השכירות לפי 140. ש"ח לק"ל x 3,600 ק"ל לשנה לסך של - 504,000 ש"ח.

בהוון מרכיב קרקע בשיעור 7% לצמיתות, מתקבל שווי של כ- 7,200,000 ש"ח.

בנוסף, 80 מ"ר מסחרי x 7,100 ש"ח למ"ר קרקע

מבונה, סך של כ- 568,000 ש"ח

-סה"כ שווי תחנת התדלוק, סך של - 7,768,000 ש"ח

נתונים למשרדים:

בהתאם להסכם מכר מיום 27.7.2015, נמכר משרד בקומה רביעית (לרבות המרפסות ו- 12 חניות מקורות בחניון) בבניין הקיים בגוש 3695 חלקה 192 תמורת - 6,000,000 ש"ח. בתוספת מ.ע.מ.

בהתאם לאישור זכויות המכר שטח המשרד הוא 632 מ"ר ברוטו (477 מ"ר נטו) + 38 מ"ר מרפסות.

העסקה משקפת מחיר של כ- 60,000 ש"ח למקום חניה

וכ- 8,600 ש"ח למ"ר משרד ברמת מעטפת.



דנוס. כהן. להט. שמאי מקרקעין

-22-

בהתאם לעסקאות ממערכת מס שבח למשרדים ומסחר בסביבה
עולים הנתונים הבאים:

תאריך	גוש	חלקה	מחיר בש"ח	סוג נכס	קומה	קומות	שטח ברוטו	מחיר בש"ח למ"ר	שנת בניה	הערות
21/07/2015	3695	193	7,131,840	חניות ומסחר	0	8	262	27,221	2016	
ממוצע										
02/12/2014	3695	199	2,020,000	משרד	3	6	223	9,058	1999	
29/12/2014	3695	192	5,502,368	משרד	3	8	595	9,248	2013	
01/04/2015	3695	200	1,089,000	משרד	0	5	112	9,723	2000	
07/09/2015	3695	200	1,500,000	משרד	4	5	158	8,354	1999	כולל 3 חניות
ממוצע										
								9,096		

בבניין של חב' גב ים, במערב פארק המדע, מוצעים להשכרה שטחי
משרדים גדולים, 3,500 מ"ר ומעלה, בדמ"ש חודשיים של
- 60 ש"ח עד - 65 ש"ח למ"ר לחודש.
המשרדים בגמר מלא.

בבית רוטמן מוצעים להשכרה משרדים בשטח של 300-600 מ"ר לפי
- 60 ש"ח עד - 65 ש"ח למ"ר לחודש ברמת מעטפת או לפי
- 80 ש"ח למ"ר לחודש ברמת גמר גבוהה.

בהתאם לשומת מקרקעין מקיפה שנערכה לחב' נתנאל גרופ בע"מ,
ע"י משרד גרינברג אולפין ושות', לתאריך הקובע 31.12.2015,
לחלקה 193 בגוש 3695, המיועדת לתעשייה עתירת ידע הוערכו שווי
זכויות החברה בנכס כגמור ומוכן לאכלוס לפי - 31,080 ש"ח למ"ר
מסחר בנוי, - 7,058 ש"ח למ"ר משרד בנוי ו- - 49,540 ש"ח למקום
חניה.



- 23 -

בשומה עולה בין היתר המידע הרלוונטי הבא :

- בפרויקט מסחר ומשרדים "מטרו מול" ברחוב אריה שושן ברחובות:
 - עפ"י מידע הקיים במשרדנו, דמי השכירות הממוצעים לשטחי משרדים, ברמת גמר מלא, בגבולות 76 ש' למ"ר לחודש.
 - בפרויקט החלו עבודות להקמת בניין משרדים נוסף. השטחים ישווקו תמורת דמי שכירות חודשיים של כ- 55 ש' למ"ר משרדים ברמת מעטפת (20% העמסה) ו- 400 ש' למקום חניה.
- נתוני ביקוש למשרדים**
- בבניין "רורברג" ברח' פקריס ברחובות מוצעים להשכרה השטחים הבאים:
 - משרד בשטח של 260 מ"ר ברוטו (21% העמסה), ברמת גמר מלא, בדמי שכירות של 65 ש' למ"ר לחודש, בתוספת דמי ניהול בסך של 12 ש' למ"ר.
 - משרד בשטח של 260 מ"ר ברוטו (20% העמסה), ברמת גמר מלא, בדמי שכירות של 67 ש' למ"ר לחודש, בתוספת דמי ניהול בסך של 13 ש' למ"ר.
 - משרד בשטח של 300 מ"ר ברוטו (20% העמסה), ברמת גמר מלא, בדמי שכירות של 65 ש' למ"ר לחודש, בתוספת דמי ניהול בסך של 15 ש' למ"ר.
 - מקומות חניה עיליים מוצעים להשכרה תמורת 400 ש' לחודש למקום, מקומות חניה תת קרקעיים מוצעים תמורת 500 ש' לחודש.
- ברח' פלאוט 10 ברחובות, מוצע להשכרה משרד, בשטח של 450 מ"ר ברוטו (21% העמסה), ברמת גמר מלא, בדמי שכירות של 55 ש' למ"ר לחודש, בתוספת דמי ניהול בסך של 12 ש' למ"ר. ניתן לשכור מקום חניה עילי תמורת 320 ש' לחודש.
- בבניין "רוטמן" ברח' פקריס ברחובות, הושכר משרד, בשטח של כ-700 מ"ר ברוטו (25% העמסה), ברמת גמר מלא, בדמי שכירות חודשיים של 70 ש' למ"ר, בתוספת דמי ניהול של 13 ש' למ"ר. מקום חניה תת קרקעי מושכר תמורת 500 ש' לחודש למקום.

בהתאם לשומת מקרקעין מקיפה שנערכה לחב' עוגן נדל"ן מניב בע"מ, ע"י משרד השמאים גרינברג אולפין ושות', למבנה משרדים, מסחר ומלון ולזכויות לבניה נוספות בגוש 3695 חלקות 74 ו- 147, מגרשים 2001 ו- 2002 לפי תכנית רח/2005/ה/5, לתאריך הקובע 30.11.2014, הוערך שווי למ"ר בנוי מסחר לפי - 15,100 ש"ח, שווי למ"ר בנוי משרדים - 10,500 ש"ח ושווי מקום חניה בגבולות שבין - 45,000 ש"ח לבין - 47,000 ש"ח.



דנוס. כהן. להט. שמאי מקרקעין

-24-

בשומה עולה בין היתר המידע הרלוונטי הבא :

- עפ"י מידע מאתר מידע נדל"ן של רשות המיסים ומידע משלים הקיים במשרדנו, בבניין בשלבי הקמה סופיים ברחוב פקריס פינת רחוב המדע בוצעו העסקאות הבאות :
- בתאריך 30.6.2014 נמכרו כ- 224 מ"ר תמורת 2,666,500 ש. משקף כ- 11,900 ש. למ"ר.
- בתאריך 29.12.2013 נמכרו כ- 312 מ"ר ברוטו ברמת מעטפת תמורת 2,760,000 ש. משקף כ- 8,850 ש. למ"ר.
- בתאריך 11.4.2013 נמכרו משרדים בשטח של 595 מ"ר ברוטו ברמת מעטפת + 38 מ"ר מרפסות + 12 מקומות חניה, תמורת 6,023,000 ש. העסקה משקפת מחיר של כ- 60,000 ש. למקום חניה וכ- 8,650 ש. למ"ר משרדים במעטפת.
- בבניין של חברת גב-ים (במערב פארק המדע) מוצעים להשכרה שטחי משרדים גדולים (3,500 מ"ר ומעלה), ברמת גמר מלא, בדמי שכירות של 60-65 ש. למ"ר לחודש.
- בבית רוטמן מוצעים להשכרה משרדים בשטח של 300-600 מ"ר, תמורת של 60-65 ש. למ"ר לחודש ברמת מעטפת או תמורת כ- 80 ש. למ"ר לחודש ברמת גמר גבוהה.
- בבניין חדש ברחוב המדע מוצעים להשכרה משרדים בשטח של 325-650 (קומה שלמה או חצי קומה), תמורת כ- 60 ש. למ"ר לחודש ברמת מעטפת. מקומות חניה בבניין מוצעים להשכרה תמורת כ- 500 ש. למקום לחודש.

בהתאם לשומה מכרעת של השמאית המכריעה נאוה סירקיס בפארק המדע (גוש 3695 חלקות 74 ו- 147), עולה כי שווי מ"ר מבונה לשטח שירות עילי הינו כ- 2,180 ש"ח למועד 21.3.2006.

בהתאם לשומה מכרעת של השמאית המכריעה גבע בלטר בפארק המדע (גוש 3688 חלקה 133), עולה כי שווי מ"ר מבונה הינו כ- 1,700 ש"ח לפני עלות בלתי מכוסה לחניה וכ- 1,200 לאחר עלות בלתי מכוסה לחניה (שווי מקום חניה - 60,000 ש"ח ועלות הקמת חניה במרתף - 96,250 ש"ח) למועד 9.7.2015.





דנוס. כהן. להט. שמאי מקרקעין

-25-

בהתאם לכל האמור לעיל, ערכי השווי שהובאו בחשבון הינם כלהלן:

- שווי משרדים: - 2,000 ש"ח למ"ר קרקע מבונה.

- שווי מסחר: כ- 7,100 ש"ח למ"ר מבונה.

- שווי חניה תת קרקעית - 52,500 ש"ח (עלות הקמת חניה במרתף

כ- 88,000 ש"ח).



12. הצהרות

אנו מצהירים כי אין לנו כל עניין אישי במקרקעין נשוא טבלת ההקצאות 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 ולפי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.



ועל זאת באנו על החתום,



רועי אייל



אוהד דנוס

שמאי מקרקעין



טבלת ההקצאות והאיזון בנדון. רצ"ב

