

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז י' רמת גן

הוועדה המחוזית לאיור:

22/10/2018

להפקיד את התכנית

04/02/2019

רן וירניק, ש

RAN WIERNIK, REAL ESTATE APPRAISER, LL.B.

יפעת מזרחי, שמאית מקרקעין ובוגרת מנהל עסקים

IFAT MIZRACHI, REAL ESTATE APPRAISER, B.A. BUSINESS ADMINISTRATION

אבירן שקד, שמאי מקרקעין וכלכלן

AVIRAN SHAKED, REAL ESTATE APPRAISER, ECONOMIST

13.06.18 : תאריך

5196-18 : מספרנו



חוות דעת מומחה

תכנית 413-0205914

רחוב ז'בוטינסקי 65, ראשון לציון

נתבקשתי לבחון באם תכנית 456-0153064 (להלן: "התכנית") עומדת בתנאי ס' 61 א' (ב1) (2) לחוק התכנון והבניה, ובכלל זה לבחון האם התכנית פוגעת בקרקע של בעל זכות אחר, כדלקמן:

"לעניין בית משותף כהגדרתו בסעיף 52 לחוק המקרקעין או בית שפרק ו'1 לחוק האמור חל עליו, הנכלל בתכנית - מי שמתקיימים בו תנאים שקבע שר המשפטים לאחר התייעצות עם שר האוצר, ובלבד שאין בתכנית שהוא מבקש להגיש פגיעה, כפי שתיקבע בתקנות כאמור, במקרקעין של בעל זכות אחר כפי שנקבע בתקנות כאמור".

אני נותן חוות דעת זו במקום עדות בבית המשפט ואני מצהיר בזאת כי ידוע לי היטב, שלעניין הוראות החוק הפלילי בדבר עדות שקר בשבועה בבית המשפט, דין חוות דעת זו כשהיא חתומה על ידי כדין עדות בשבועה שנתתי בבית המשפט.

ואלה פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי

לימודי שמאות מקרקעין וניהול נכסים, שלוחת הטכניון.

לימודים לתואר ראשון בסוציולוגיה ומדעי המדינה, אוניברסיטת בר-אילן.

תואר ראשון במשפטים, הקריה האקדמית.

1988-1992 : שכיר במשרדי שמאי מקרקעין פרטיים שונים.

ממרץ 1993 : שמאי עצמאי.

1997-2001 : חבר ועד לשכת שמאי המקרקעין.

1999-2001 : ממ"מ יו"ר לשכת שמאי המקרקעין.

2008-2003 : יו"ר לשכת שמאי המקרקעין וחבר מועצת שמאי המקרקעין שבמשרד המשפטים.

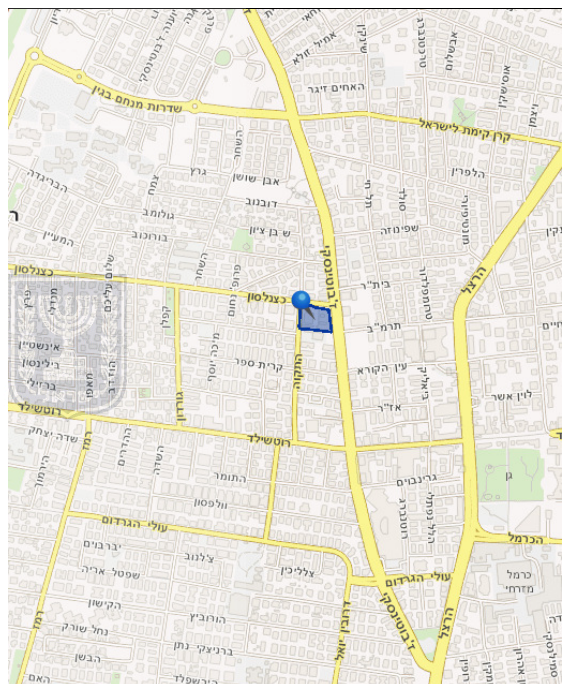
מ-2006 : שותף בועדה לתקינה שמאית שבמשרד המשפטים.

2009-2012 : שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה וחבר ועדת השגות על שומות ממ"י.





א. תאור הנכס והסביבה



סביבת הנכס

GovMap



1. הנכס הנדון מהווה שטח של כ-1,187 מ"ר בקומת המרתף של בנין מסחר ומשרדים, ידוע כחלק מחלקה 718 בגוש 3945, כתובתו רחוב ז'בוטינסקי 65, ראשון לציון.

שטחה הרשום של החלקה בשלמות הינו 4,232 מ"ר.

2. מיקום הנכס בפינה הדרום מזרחית של קרן הרחובות ז'בוטינסקי וכצלנסון, במרכז העיר.

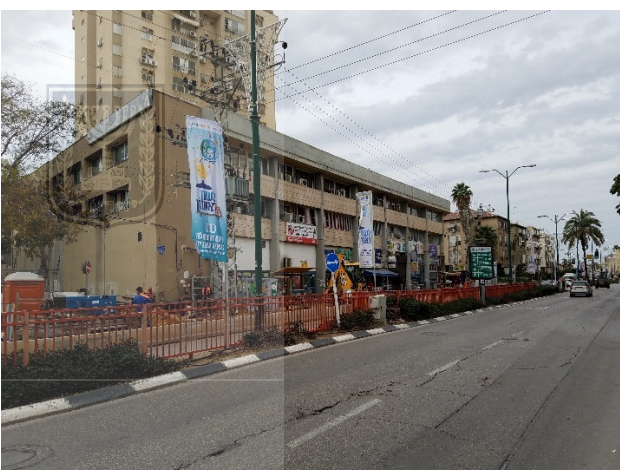
רחוב ז'בוטינסקי הינו רחוב דו סטרי המהווה ציר תנועה מרכזי ועיקרי בעיר, מסתעף מרחוב הרצל בדרום ומסתיים ברחוב שדרות משה דיין בצפון.

רחוב כצלנסון מסתעף מרחוב ז'בוטינסקי לכיוון מערב.

תנועת כלי הרכב בסביבה ערה.

3. הסביבה מאופיינת בבניי מגורים ותיקים הכוללים 3-8 קומות, חלק מהחזיתות לרחוב ז'בוטינסקי מסחריות. הפיתוח הסביבתי והתשתית העירונית מלאים.

4. צורת החלקה אי רגולרית (כמעין טרפז עם מגרעת), אורך החזית לרחוב ז'בוטינסקי כ-60 מ', אורך החזית לרחוב כצלנסון כ-74 מ'.



חזית המרכז המסחרי לרחוב כצלנסון

5. החלקה מבונה במרכז מסחרי "נווה כרמית" הבנוי בבניה ותיקה (כ-40 שנים).

המרכז כולל קומת מרתף (לחניה ואחסנה), קומת קרקע למסחר ומשרדים בעלת שתי כניסות (האחת מרח' ז'בוטינסקי והשניה מרח' כצלנסון) ושתי קומות משרדים.

המרכז מצויד במעלית ל-7 נוסעים וחדר שירותים כללי בכל קומה.

בעורף המרכז המסחרי (ובתחום החלקה) בנין מגורים הכולל 12 קומות.

יודגש כי כניסת הולכי הרגל לבנין המגורים מופרדת מהמרכז המסחרי ונעשית מרחוב התקווה (רחוב צדדי המקביל לדרך ז'בוטינסקי ממערב).





6. הנכס מהווה שטח של 1,186.76 מ"ר בקומות המרתף בבנין המהווה בפועל את תת חלקה 2 (ללא הצמדות).

על פי היתר הבניה, השימוש המותר בנכס הינו לאחסנה. כן ניתנו היתר בניה לשימוש חורג למטרת אולם ביליארד.

השימוש בפועל כיום הינו למטרת אולם ביליארד.

7. סיוור בנכס נערך 12.02.18 על ידי יפעת מזרחי.



ב. מצב תכנוני

מצב קודם רלוונטי לחוות הדעת

1. תכנית רצ/13/129 א' פורסמה למתן תוקף בתאריך 27.11.80 (י.פ. 2674).

התכנית חלה בשטח של כ-14 דונם, חלקת הנכס נכללת בתחום התכנית.

התכנית מסווגת את חלקת הנכס כמגרשים 5+6 בתכנית (אזור מגורים ג' עם חזית מסחרית) וכשטח פרטי פתוח. להלן הבניה המוצעת בבנינים אלו:

בנין	מס' קומות	שימוש	זכויות בניה
5	ע' + 12	מגורים	6,160 מ"ר ב-48 יח"ד (480 מ"ר לקומה בקומות 1-11, 520 מ"ר בקומה 12 ו-360 מ"ר בקומת הגג)
6	3	מסחר ומשרדים	3,000 מ"ר

הנכס מהווה חלק מהבנוי בתחום מגרש מס' 6 בתכנית.

2. תכנית רצ/1/1/יג' פורסמה למתן תוקף בתאריך 09.03.04 (י.פ. 5280).

התכנית מאפשרת תוספת שטחי שירות.

באזור מסחרי בקומת הקרקע וביתר הקומות מגורים ומשרדים, תותר בניה של עד 100% לשטחי שירות עיליים (עד 25% לקומת המסחר או משרדים, עד 15% למגורים). שימושים: בחלק מקומת הקרקע בצמוד לקומה המסחרית ירוכזו מקום לסילוק אשפה, מקום לבלוני גז, מחסנים לדיירי הבנין, מעברים ומתקנים על הגג.

תותר תוספת של 80% שטחי שירות תת קרקעיים למטרת חניה.





3. תכנית רצ/2030 פורסמה למתן תוקף בתאריך 26.06.17 (י.פ. 7531).

התכנית הינה תכנית מתאר חדשה לעיר ראש"צ, מימוש הזכויות המוקנות בה כפופות לאישור תכנית מפורטת. התכנית מסווגת את הנכס כאזור מגורים 2 במתחם 141.

באזור מגורים 2 יותר שימוש למגורים, מוסדות (בריאות, חינוך, דת ותרבות), איכסון מלונאי, מעונות סטודנטים ודיור מוגן, חזית מסחרית ברחובות המסומנים ושימוש למשרדים בכפוף לכניסה נפרדת.

תוספת זכויות הבניה בכלל מתחם 141 (שטחו הכולל כ-600 דונם, על פי מדידה גרפית מתשריט התכנית) נקבעו לעד 8,500 מ"ר למגורים בגובה 8/12 קומות.



כן יצוין כי על פי נספח הבינוי, הנכס מצוי באזור חיפוש לבניה לגובה בו הותרה בניה בגובה של 13-40 קומות.

מצב חדש רלוונטי לחוות הדעת : תכנית 413-0205914 מוצעת (רצ/13/129 ג')

כאמור, במצב הקיים הנכס ביעוד מגורים עם חזית מסחרית. בקומת הקרקע קיים שימוש למסחר ובקומת המרתף מבוצע שימוש למסחר (על אף שבהיתר הבניה השימוש בקומת המרתף הינו לאחסנה).



התכנית מציעה לשנות את ייעוד החלקה לאזור מגורים ומסחר ולהמיר שטח קיים של 1,186.76 מ"ר בקומת המרתף המיועד לאחסנה על פי ההיתר, לשטח למסחר תת קרקעי.

כן מוצע להוסיף שטחי שירות תת קרקעיים בתחום מגרש הנכס בשטח של 2,320 מ"ר ושטחי שירות תת קרקעיים בתחום השטח הפרטי הפתוח הצמוד לנכס בשטח של 1,333 מ"ר, זאת על מנת לעמוד בתקן החניה הנדרש.





ד. חוות הדעת

בהתאם לס' 61א (ב) (2) לחוק התכנון והבניה יש לבחון באם התכנית גורמת לפגיעה כמשמעותה בפרק ט' לחוק בקרקע של בעל הזכויות האחר.

להערכתי, התכנית אינה גורמת לפגיעה בקרקע של בעל הזכויות האחר, מהסיבות כדלקמן:

1. הבנין בו מצוי הנכס משמש למסחר ולמשרדים.



מאחר וכבר כיום קיימים שימושים מסחריים בבנין ומאחר ויתר השימושים הינם למשרדים, שימוש נוסף למסחר אינו משנה את מצבן של יתר היחידות בבנין. יתרה מכך, השימוש למסחר אינו נחשב כפוגע בשווי שטחי משרדים שמעליו, בשונה מהמקובל ביחס לשטחי מגורים.

2. גם ביחס לבנין המגורים הצמוד לנכס ומצוי בתחום החלקה לא נגרמת פגיעה, שכן, מדובר על בנין מגורים במגרש שחזיתו מסחרית לרחוב ז'בוטינסקי. כניסת הולכי הרגל מופרדת מהשטח המסחרי והיא מבוצעת מהחזית המערבית של רחוב התקווה (שהינו רחוב צדדי המקביל לרחוב ז'בוטינסקי).

ההמרה הינה לשטח מסחרי בקומת המרתף (במקום שטח אחסנה קיים בהיתר) שמעליה קומות נוספות למסחר ולמשרדים, ללא נצפות או היבטים אקוסטיים בעלי השפעה לדירות בבנין הסמוך.



3. על פי הוראות התכנית, מסופקים מקומות החניה הנדרשים על פי התקן.



ולראיה באתי על החתום,

רן וירניק
שמאי מקרקעין

