



לפיד שמאות מקרקעין

שמאות ומיסוי מקרקעין, תכנון אורבאני וניהול נכסים
טל': 03-5225227 Tel: פקס': 077-4020184 Fax:
דוא"ל: lapid227@bezeqint.net E-mail:

18 באוקטובר 2020
ל' בתשרי תשפ"א
סימוכין: 2495.19.2



ל כ ב ו ד
עוה"ד אביתר אולפינר
רחוב ז'בוטינסקי 16
ר א ש ו ן - ל צ י ו ן
ח.נ.,

תכנית 413-0857649



נספח לטבלת

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים



לפי הוראות סימן ז' פרק ג'

לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

=====





לפיד שמאות מקרקעין

שמאות ומיסוי מקרקעין, תכנון אורבאני וניהול נכסים

טל': 03-5225227 Tel: פקס': 077-4020184 Fax:

דוא"ל: lapid227@bezeqint.net E-mail:

ל כ ב ו ד

עוה"ד אביתר אולפין

רחוב ז'בוטינסקי 16

ראשון-לציון

ח.נ.י.



הנדון: תכנית 413-0857649

חלקה 310 בגוש 6093

קרן הרחובות: אלי כהן 22 - אלימלך צמיר - עמנואל

שכונת נחלת יהודה, ראשון-לציון

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים

לפי הוראות סימן ז' פרק ג'

לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

=====



רקע כללי

1. טבלת ההקצאה ואיזון, זו נערכת לחלקה 310 בגוש 6093, הנמצאת בתחום תכנית מפורטת מתוכננת מספר :- 413-0857649 (להלן: "התכנית").
2. התוכנית כנ"ל, מתייחסת לחלקה 310 בגוש 6093 ובשטח רשום של 1.6 דונם, ועליה ניצב מבנה מגורים ותיק, בן 2 קומות מעל קומת הקרקע.
3. המועד הקובע לטבלת ההקצאה והאיזון הינו יום אישור התכנית.
4. נערך ביקור בנכס בתאריך 26.11.2019, על-ידי הח"מ, מר יעקב לפיד שמאי מקרקעין ומשפטן וצולמו תמונות.
5. טבלה זו, מתייחסת לגרסת התכנית, שהוצגה בפני, על-ידי משרד המתכנת/אדר' "בלנקה נסים ביסטריצקי" מיום 11.10.2020 (ומצורפת כנספח א').
6. בעלי הזכויות, המפורטים, והשטחים בטבלת ההקצאה והאיזון, הינם על-פי נסח רישום מקרקעין אשר מצורף כנספח ב'.





לפיד שמאות מקרקעין

שמאות ומיסוי מקרקעין, תכנון אורבאני וניהול נכסים
טל': 03-5225227 Tel: פקס': 077-4020184 Fax:
דוא"ל: lapid227@bezeqint.net E-mail:

תיאור הסביבה והנכס

המדובר, כאמור בשטח קרקע בגודל של כ-1.6 ד', הממוקם בקרן הרחובות: אלי כהן 22 - אלימלך צמיר - עמנואל, ובחלק הצפוני בעיר ראשון-לציון (בשכונת "נחלת יהודה"), המתוחמת בין כבישים מספר: 44 מכיוון מזרח, 4 מכיוון מערב, והינם עורקי תחבורה ראשיים בישראל, ותוחמים את העיר ראשון-לציון משני צדיה (מזרח ומערב). על הנכס בנוי בחלק הצפון-מזרחי של החלקה בית מגורים וותיק הכולל 3 קומות. מביקור חיצוני, עולה, כי הבניין כולל: 1 יח"ד + 1 מחסן ב-קומת קרקע, 1 יח"ד ב-ק"א + 1 יח"ד ב-ק"ב ובסה"כ 3 יח"ד + מחסן. החלק, הפנוי בחלקה משמש כיום כחצר מגוננת וחניה, כאשר דרך הגישה לבניין הינה אף מרחוב אלי כהן, ואילו הגישה למגרש הפנוי מתבצעת מכיוון סמטת עמנואל. השטח, הפנוי ממוקם בחלק הצפון-מערבי והדרומי בחלקה. בסביבה הקרובה לחלקה, ניצבים בין היתר: בתי מגורים צמודי קרקע, אולם בהמשך רחוב אלי כהן, ניצבים בתי מגורים בבניה רוויה וותיקה ("מבני רכבת"). בסמוך לנכס מכיוון צפון, ממוקם מגרש הכדורגל של השכונה ("נחלת יהודה"). מכיוון צפון ומכיוון מזרח לנכס ניצבים בתי מגורים חדשים בבניה רוויה ובבניה צמודת קרקע. צורת החלקה הינה רגולרית (בעלת 6 צלעות), עם פינה דרום-מערבית משוננת. הטופוגרפיה באזור הינה מישורית ונוחה. סביבת הנכס כוללת פיתוח סביבתי מלא.





לפיד שמאות מקרקעין

שמאות ומיסוי מקרקעין, תכנון אורבאני וניהול נכסים
 טל': 03-5225227 Tel: פקס': 077-4020184 Fax:
 דוא"ל: lapid227@bezeqint.net E-mail:

המצב תכנוני

תכניות מצב קודם :-

על הנכס חלות בין היתר התכניות הבאות :-

תכניות בתוקף			
מספר תכנית	מהות התכנית	י.פ.	תאריך מתן תוקף
ממ/8004	קביעת הוראות בניה	3531	01/03/1988
ממ/2/10004	לקבוע הוראות בניה למרתפים	3654	04/05/1989
רצ/במ/50/50/1	שינוי ייעוד אזור חקלאי למגורים	3969	30/01/1992
רצ/50/1/8	שינוי חזית מינימלית למגרשים	4060	22/11/1992
רצ/מק/18/1/1	קביעת קווי בניין במגרשים פינתיים	4427	14/07/1996
רצ/מק/1/1/1	מהווה שינוי לתכנית רצ/1/1	4454	05/11/1996
רצ/30/1/1	בניית גגונים ופרגולות	5038	10/12/2001
רצ/1/1/1	לקבוע שטחי שירות מרביים	5280	09/03/2004
רצ/מק/1/37/1/1	משנה את גובה הבניין באזור מגורים א', ב' ו-ב' מיוחד	7167	10/12/2015
רצ/5/1/1	להוסיף שטחים עיקריים מעבר לזכויות הבניה המוקנות, בעליות הגג	5442	29/09/2005
רצ/מק/1/21/1/1	שינוי הוראות בינוי לבריכות שחיה	5584	27/09/2006
רצ/מק/2/25/1/1	לשנות הוראות הבינוי בדבר בניית מחסנים באזורים מגורים א' ו-ב'.	5649	15/04/2007
רצ/מק/2/1/1/1	קביעת הוראות בדבר קירווי פתוחות במרקיות	5843	26/08/2008
רצ/1/26/1/1	תוספת שימוש במרתפים	6061	08/02/2010
רצ/6/1/1/1	הגדלת השטח המותר לבנייה על גג	6439	28/06/2012
רצ/2030	הגדלת מספר מקומות העבודה . התווית מסגרת תכנונית. איחוד הרקמות העירוניות השונות לעיר. קביעת מדיניות לשימור מתחמים. פיתוח מושכל של מערך הדרכים.	7531	26/06/2017



לפיד שמאות מקרקעין

שמאות ומיסוי מקרקעין, תכנון אורבאני וניהול נכסים
 טל': 5225227-03 Tel: פקס': 4020184-077 Fax:
 דוא"ל: lapid227@bezeqint.net E-mail:

סיכום מצב קודם:

על מתחם הקרקע הנדון אושרו במשך השנים מספר תכניות בניין עיר (כמפורט בעמוד 4 כנ"ל), חלקן קידמו את פיתוח הקרקע, וסיווגו אותה לייעוד "מגורים א'". לפיכך ערכי הקרקע בנכס הנכלל בתוכנית הינם אחידים בשוויים הבסיסי.

טבלת סיכום זכויות בניה בחלקה במצב נכנס															
קו בניין אחורי	קו בניין קדמי	גובה המבנה ב-מ'	מספר קומות	מספר יח"ד/ למגרש	שטח לבניית בריכת שחיה פרטית	שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי לבניה במ"ר	שטח עיקרי חדר גג במ"ר	סה"כ שטחים לבניה (עיקרי)	שיעור תכסית ב-%	גודל מגרש מינימלי במר"ק	ייעוד	שטח החלקה נטו במר"ק	מספר חלקה
						מתחת מפלס הקרקע	מעל מפלס הקרקע								
3.0	5.0	9.5	2	2	18%	466	155	699	40	45%	30%	600	מגורים א'	1,554	310

חדר בחלל הגג 40 מ"ר או 65% משטח חלל הגג (הקטן מביניהם).
 תותר בריכת שחיה רק במגרשים הגדולים מ-250 מ"ר.
 שטח החלקה נטו, אינו כולל את השטח הדרך המופקעת.

מצב חדש/מצב מוצע (תכנית 413-0857649):

טבלת סיכום זכויות בניה בחלקה במצב יוצא בהתאם להוראות התכנית														
קדמי	אחורי	קו בניין ב-מ'		גובה המבנה ב-מ'	מספר קומות	מספר יח"ד/ למגרש	שטח שירות במ"ר		סה"כ שטחים עיקריים במ"ר	שיעור תכסית ב-%	גודל מגרש מינימלי במר"ק	ייעוד	שטח המגרשים נטו במר"ק (5)	תא שטח
		צידו-ימני	צידו-שמאלי				מתחת מפלס הקרקע (1)	מעל מפלס הקרקע						
		3.0	3.0	9.5	2 (2)	2	179	40	203	45%	248	מגורים א'	398	2
		(5)	3.0	9.5	2 (4)	1	142	32	144	45%	248	מגורים א'	316	3
	3.0	2.0	(5)	9.5	2 (4)	1	112	25	144	45%	248	מגורים א'	248	4
	(5)	3.0	3.0	9.5	2 (4)	1	134	30	151	45%	248	מגורים א'	297	5
	(5)	3.0	3.0	9.5	2 (4)	1	133	30	151	45%	248	מגורים א'	296	6

(1) הבניה מתחת למפלס הכניסה הינה בקונטור קומת הקרקע- ע"פ רצ/1/1/1 ג'
 (2) + עליית גגחדרי יציאה לגג, ע"פ רצ/1/1/1/1 על תיקוניה.
 (3) לרחוב אלי כהן: 5מ', לרחוב אלימלך צמיר: 4מ'. קווי הבניין הקיימים יהיו ע"פ המסומן בתשריט, לכל בניה חדשה קווי הבניין יהיו: 5מ' - קדמי, ו-3מ' - צדי.
 (4) + עליית גגחדרי יציאה לגג, ע"פ רצ/1/1/1/1 על תיקוניה.
 (5) קו "אפס"



לפיד שמאות מקרקעין

שמאות ומיסוי מקרקעין, תכנון אורבאני וניהול נכסים
טל': 03-5225227 Tel: פקס': 077-4020184 Fax:
דוא"ל: lapid227@bezeqint.net E-mail:

מצב משפטי:-

בהתאם לנסח רישום מקרקעין שהופק עי-ידי בתאריך 09.02.2020:-



הובאה בחשבון, רשימת בעלי הזכויות, המתבססת על נסח רישום מקרקעין שהוצג בפני (מצי"ב **כנספת ב'**), מתאריך 09.02.2020.

להלן תמצות תקנון בית משותף 236/78 (מוסכם) שהוצג בפני:-

- יוצמד לדירה/תת-חלקה מספר 310/3 חלק בקרקע המסומן **באות א' ושטחו 1,211 מר"ק**.
- מוצהר ומוסכם, כי הבעלים של דירה/תת-חלקה 310/3, רשאים לבצע פעולות בניה על שטח הקרקע כנ"ל, ולצורך זה להשתמש ולנצל את אחוזי הבניה **שישנם** בגין כל חלקה 310 בגוש 6093, **ושיינתנו** ע"י הרשויות, וכל זאת ללא צורך בקבלת הסכמתם וחתמתם של כל יתר בעלי הדירות.
- בעלי הדירות האחרות, מתחייבים לא להפריע ולא למנוע בצורה כלשהי, כל מעשה או פעולה של בניה בשטח הקרקע המסומן **באות א'**.



רישוי והיתרים:

הוצג בפני היתר בניה מספר 1048, חתום ומאושר ע"י הועדה המקומית לתו"ב "השיכון הדרומי", מיום 27.06.1974, ולהלן תמציתו:-

המקום :	נחלת יהודה.
הרחוב :	אלי כהן.
גו"ח :	6093/310.
שטח המגרש :	1,600 מר"ק.
המבקש :	בטאט יוסף.
מטרת הבניין :	מגורים.

ההיתר כנ"ל, הינו לבניית מבנה מגורים ב-2 קומות, ל-2 דירות בנות 3 חדרים כ"א ובשטח 81.97 מ"ר עיקרי למגורים כ"א, וסה"כ שטח לבניה עיקרי של 163.94 מ"ר. עוד ניתן לבנות שטחי שרות: 7.35 מ"ר חדרי מדרגות, 36.53 מ"ר מרפסות, 4 מ"ר מקלט, 27.54 מ"ר מחסנים, וסה"כ שטחי שרות בשטח בנוי של 75.42. סה"כ שטח כולל לבנייה ע"פ היתר זה הינו 239.36 מ"ר.





לפיד שמאות מקרקעין

שמאות ומיסוי מקרקעין, תכנון אורבאני וניהול נכסים

טל': 03-5225227 Tel: פקס': 077-4020184 Fax:

דוא"ל: lapid227@bezeqint.net E-mail:

עקרונות לטבלת ההקצאות ולוח האיזון:

- טבלת הקצאה ואיזון זו נערכת לחלקה 310 בגוש 6093, הנמצאת בתחום תכנית מפורטת מתוכננת מספר :- 413-0857649 (להלן: "התכנית").
- טבלה זו, מתייחסת לגרסת התכנית, שהוצגה בפני על-ידי משרד מתכננים/אדר' "בלנקה נסים ביסטריצקי" מיום 11.10.2020 (ומצורפת כנספח א').
- התוכנית מתייחסת לחלקה אחת בשטח רשום של 1.6 דונם (בהתאם לנסח הרישום) ועליה ניצב מבנה מגורים ותיק בן 2 קומות מעל קומת הקרקע.
- המבנה הקיים בחלקה, נשמר ב-2 מצבי התכנון, והוקצו לבעלי הזכויות/הדירות בו ולפי חלקם היחסי ברכוש המשותף (בהתאם לנסח הרישום שהופק ע"י הח"מ בתאריך 09.02.2020) זכויות במצב יוצא, תחת תא שטח/מגרש מספר 2.
- בעלי הזכויות, המפורטים והשטחים בטבלת ההקצאה והאיזון, הינם על-פי נסח רישום מקרקעין המפורט בנספח ב'.
- מאחר וכל אחד מבעלי הזכויות מקבל במצב היוצא את זכויותיו במיקומו הנוכחי, כלומר כל בעל דירה מקבל את אותה הדירה במצב היוצא, לפיכך, לא הובאו בחשבון השטחים הבנויים. יחד עם זאת, לנושא החלק היחסי במצב החדש, הובאו בחשבון, השטחים הבנויים ע"פ נסח הרישום בלבד, דהיינו לא הובא בחשבון באם השטחים בנויים בהיתר באם לאו.
- הובאה בחשבון, פרשנותו המשפטית של עוה"ד אביתר אולפניר מיום 02.02.2020, לנושא זכויות הבניה המשויכות להצמדה א' בתת-חלקה 3, כפי שמפורט בתקנון המוסכם. כלומר כלל הזכויות החלות ושיחולו על חלקת הקרקע הנ"ל, משויכות להצמדה א' כנ"ל.
- המצב החדש כולל יעוד כלכלי אחד: **מגורים א'**. כאשר שיעור השווי היחסי של כל מגרש נקבע בהתאם לחלק היחסי ברכוש המשותף, של כל תת-חלקה בנסח הרישום ובתקנון הבית המשותף.
- בחלוקת המגרשים נשמרו, ככל האפשר הוראות סעיף 122 בפרק ג' סימן ז' ל"חוק התכנון והבנייה".
- המועד הקובע לטבלת ההקצאה והאיזון הינו יום אישור התכנית.



לפיד שמאות מקרקעין



שמאות ומיסוי מקרקעין, תכנון אורבאני וניהול נכסים
טל': 03-5225227 Tel: פקס': 077-4020184 Fax:
דוא"ל: lapid227@bezeqint.net E-mail:

הצהרות

הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי במקרקעין נשוא טבלת ההקצאה ואיזון, בבעלי הזכויות בה ו/או במזמיני העבודה.

הטבלה הוכנה על-פי הוראות סימן ז' לפרק ג' להוראות "חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965, תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו-1966" ועל פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית - תקן 15.



שם שמאי המקרקעין	חתימה	מספר רישיון	תאריך
<u>יעקב לפיד</u>	_____	<u>426</u>	<u>18.10.2020</u>



לוטה:

נספח א' - טבלת ההקצאות.

נספח ב' - טבלת בעלים בתוכנית ע"פ נסח הרישום, מיום 09.02.2020.

נספח ג' - הערות ושעבודים ע"פ נסח הרישום, מיום 09.02.2020.

לפיד שמאות מקרקעין

שמאות ומיסוי מקרקעין, תכנון אורבאני וניהול נכסים

טל': 5225227-03 Tel: פקס': 077-4020184 Fax:

דוא"ל: lapid227@bezeqint.net E-mail:



נספח א' - טבלת ההקצאות

טבלת חלוקת זכויות															
מעב יוצא				מעב נכנס				נתוני המקרקעין							
תשלומי איזון	שיעור שווי נחסי	ייעוד המגורש	החלק במגורש	שטח מגורש התמורה במר"ק	מספר מגורש תמורה	שיעור שווי נחסי	שטח המגורש במר"ק	ייעודי החלקה	שיעור הפעלות בחלקה	שטח תת-חלקה במר"ק	מספר תת-חלקה	שטח החלקה הרשום במר"ק	מספר חלקה	מספר גוש	מס"ד
אין	0.689%	מגורים א'	3.744%	398	2	0.689%	1,600	מגורים א'	0.689%	9.10	1	1,600	310	6093	1
	4.408%	מגורים א'	26.916%	398	2	4.408%	1,600	מגורים א'	4.408%	65.42	2	1,600	310	6093	2
אין	6.336%	מגורים א'	37.733%	398	2	6.336%	1,600	מגורים א'	6.336%	91.71	4	1,600	310	6093	3
	88.567%	מגורים א'	31.607%	398	2	88.567%	1,600	מגורים א'	88.567%	76.82	3	1,600	310	6093	4
			100.000%	316	3										
			100.000%	248	4										
100.000%	297	5													
100.000%	296	6													
				1,555						243.05		1,600			
		דד		45			עריית ראשון לציון					1,600			
	100.000%			1,600		100.000%			100.000%			1,600			סד"כ





לפיד שמאות מקרקעין

שמאות ומיסוי מקרקעין, תכנון אורבאני וניהול נכסים
 טל': 03-5225227 Tel: פקס': 077-4020184 Fax:
 דוא"ל: lapid227@bezeqint.net E-mail:

נספח ב' - טבלת בעלים בנסח

בעלי הזכויות בחלקה, בהתאם לנסח רישום מיום 09.02.2020 ולפסיקתא (תמ"ש 47164-05-13 מיום 06.06.2017)

מספר ת.ז.	שיעור הבעלות	שם בעל הזכויות	שטח תת-חלקה	מספר תת-חלקה	שטח החלקה הרשום	מספר חלקה	מספר גוש
7103432	100.00%	בטאט נזימה ז"ל	9.10	1	1.600	310	6093
7103436	50.00%	בטאט שאול	65.42	2			
5355706	50.00%	בטאט רחל					
25530478	50.00%	שחר עופר	91.71	4			
25638339	50.00%	שחר יעל					
52272838	45.00%	בטאט אורי	76.82	3			
51497188	45.00%	שתי כרמלה					
35935642	10.00%	בטאט אביבית					
52272838	5.09%	בטאט אורי	1,211.00	הצמדה א' לתת-חלקה 3			
51497188	5.09%	שתי כרמלה					
35935642	1.13%	בטאט אביבית					
71034383	11.31%	בטאט אליהו					
71034367	11.31%	בטאט שאול					
70134359	16.52%	בקאל ירדנה					
71034342	16.52%	אלירו יצחק					
71034334	16.52%	מולגן שרה					
71034375	16.52%	גוי דליה					





לפיד שמאות מקרקעין

שמאות ומיסוי מקרקעין, תכנון אורבאני וניהול נכסים

טל': 03-5225227 Tel: פקס': 077-4020184 Fax:

דוא"ל: lapid227@bezeqint.net E-mail:

נספח ג' - הערות ושעבודים ע"פ נסח הרישום

להלן פירוט ההערות והשעבודים מנסח רישום מקרקעין (נכון ליום הפקת הנסח - 09.02.2020)						
גוש	חלקה	מס"ד	תאריך	מהות הפעולה	שם המוטב	על הבעלות של:
6093	310	1	09.07.1992	הערה בדבר אתר עתיקות ראה י.פ מס' 4023 עמ' 3865		כלל החלקה
		2	17.12.1998	הערה בדבר אתר עתיקות ראה י.פ מס' 4713 עמ' 1362-1363		כלל החלקה
		3	2011	כפוף להוראות צוואת המנוח יוסף בטאט ז"ל בדבר "יורש אחר יורש"		בטאט נוימה
		4	06.06.2017	הערה לפי צו בית משפט- פסיקתא/תמ"ש 47164-05-013	ראה חלוקה בהתאם לפסיקתא	בעלים בתת-חלקה 3
		5	2017	הערת אזהרה סעיף 126	חיים ואסתר לוי	בעלים בהצמדה-חלק א' בקרקע
		6	2011	משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	בעלים בתת-חלקה 4

