



גרינברג אולפינר ושות'

ש מ א ו ת מ ק ר ע י ו

נספח למטבלת איזון והקצאה לאיחוד וחלוקה מחדש

תכנית "בינוי פינוי נחלת יהודה" שמספרה 413-0739565

שכונת נחלת יהודה, ראשון לציון



עדינה גרינברג

דברת אולפינר

רון כץ

מיקי הימלפרב

גנאדי רפופורט



גל אלש

יניר צוריאלי

שי מרינקוב

מתן שמיר

מיכאל בדלוב

יצחק לוקוב

נטלי אביב

עמוס סאסי

שמעון אוחנה

עופר גואל

בן וינדמן

מוריה הברי

יעל בר

נאור סולטן

יהושע (שוקי) גיגי





28.7.2021

מספרנו : 07-6973

נספח לטבלת איזון והקצאה לאיחוד וחלוקה מחדש

תכנית "בינוי פינוי נחלת יהודה" שמספרה 413-0739565

שכונת נחלת יהודה, ראשון לציון

מסמך זה מהווה נספח לטבלת הקצאה ואיזון הערוכה לפי העקרונות לאיחוד וחלוקה חדשה הקבועים בפרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה- 1965 ובהתאם לתקנות התכנון והבנייה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט 2009 ותקן 15 של מועצת שמאי המקרקעין (בהתאמות המחויבות לאור מטרת התוכנית).
המסמך מתייחס למתחם 1, שלב א' בישום תוכנית המתאר.

1. כללי

- תכנית רצ/61/50/1 אשר פורסמה למתן תוקף בתאריך 9.11.2018 קבעה הוראות לביצוע התחדשות עירונית (בינוי פינוי) במתחם "נחלת יהודה".
- התכנית מתייחסת לחטיבת קרקע בשטח כולל של כ- 80.1 דונם (כולל שטחים ביעודי ציבור) בשכונת נחלת יהודה בראשון לציון, התחומה בדרך המכבים ממזרח, רחוב בארי ורחוב השניים מצפון, רחוב התמר ממערב ורחוב אלי כהן מדרום. מתוך שטח התכנית 68.2 דונם נכללים בתחום לאיחוד וחלוקה.
- התכנית מתירה פינוי של 12 בנייני מגורים בבנייה רוויה, 10 בתי מגורים צמודי קרקע, מבנה מסחרי ומגרש כדורגל.
- עפ"י התכנית החדשה תוקם שכונת מגורים אשר תכלול 800 יח"ד (252 יח"ד בבניה רוויה ו- 548 יח"ד במגדלים) וכן שטחי מסחר, תעסוקה ושטחי ציבור.
- תכנית 413-0739565 כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה לגבי מתחם 1 המהווה שלב א' בישום התוכנית הראשית בשטח של כ- 5.134 דונם, כמפורט להלן.
- המועד הקובע: תאריך המסמך.



גרנברג אולפין ושות'

ש מאות מקרקעין

2. פרטי המקרקעין

גוש	חלקה	שטח קרקע רשום במ"ר	שטח קרקע כלול בתוכנית במ"ר
6093	288	1,495	1,495
	289	1,370	1,370
	308	4,894	844
	309	20,568	721
6092	116	659	456
	128	28,898	2
	165	702	246
סה"כ		58,586	5,134

הערה: שטחי הקרקע הכלולים בתכנית הינם עפ"י מפת מודד מיום 26.7.2021.

3. תיאור המתחם והסביבה

ביקור חיצוני במתחם נערך ע"י דברת אולפין, בתאריך 30.7.2021.

3.1 תיאור הסביבה

צפון מזרח העיר ראשון לציון, שכונת נחלת יהודה הממוקמת ממערב לדרך המכבים (כביש מס' 412) המהווה ציר תנועה ראשי מכיוון צומת בית דגן בצפון, ממזרח לכביש ארצי מס' 4 ומצפון לרחובות קרל נטר ואמיל זולא (שכונת אברמוביץ).

השכונה בחלוקה לשלושה מתחמים: המתחם החדש - "נחלת יהודה התיכונה", המצוי במרכז השכונה ונמצא בתנופת בניה ופיתוח וכולל פרויקטים חדשים לבניה רוויה וצמודי קרקע, המתחמים הוותיקים - "נחלת יהודה א'" בחלקה הדרומי של השכונה ו-"נחלת יהודה ב'" בחלקה הצפוני (במתחם זה ממוקמת חטיבת הקרקע נשוא חו"ד), המאופיינים בבניה רוויה וצמודי קרקע בבניה ותיקה.

ממזרח לדרך המכבים ממוקמים המכון הוולקני, הקריה החקלאית, המכון הווטרינרי ואזור התעשייה הישן של העיר- הכולל מרכזים מסחריים, מבני תעשייה ותעסוקה וכן את אזור הפנאי והבילוי "מתחם הרובע", המשנה בשנים האחרונות את צביונו מאזור תעשייה לאזור מסחר, תרבות, בילוי ופנאי, הכולל מגוון רב של מסעדות, בתי קפה, פאבים, מועדונים ואולמות אירועים.

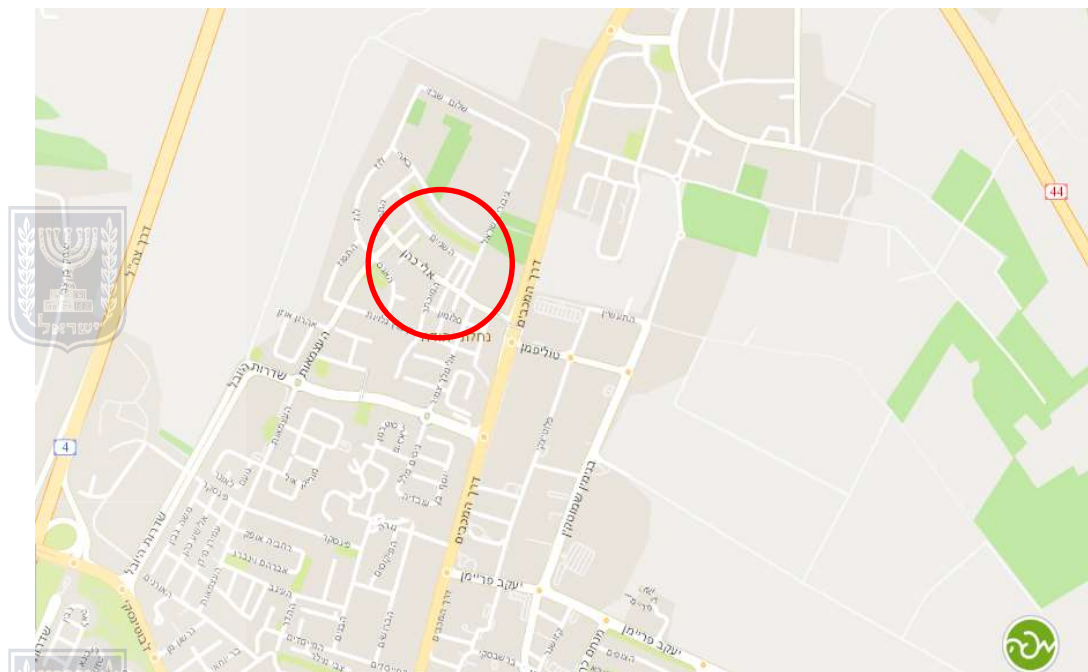
הפיתוח הסביבתי מלא.



גריןברג אולפין ושות'

ש מאות מ ק ר ע י ו

תשריט הסביבה (מיקום נשוא חו"ד מסומן בעיגול אדום, להמחשה בלבד):

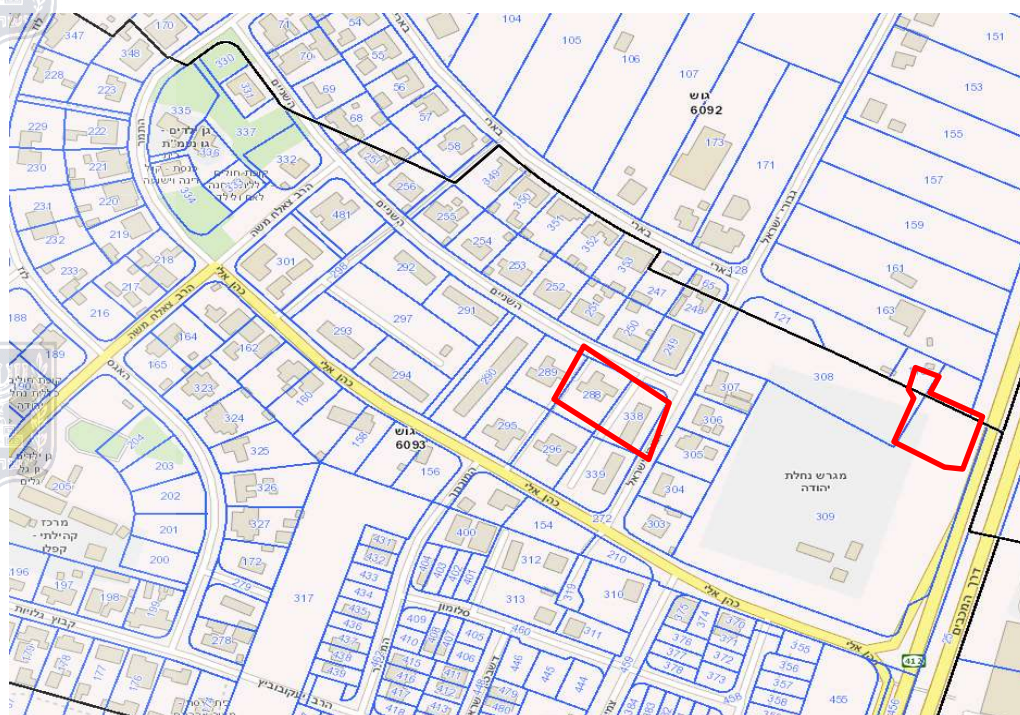




3.2 תיאור הקרקע

התכנית חלה על שטח כולל של כ- 5.134 דונם וכוללת:

- חלקות 288 – 289 בגוש 6093, ביעוד מגורים ג', עליהן בנויים 2 בנייני רכבת ותיקים הכוללים סה"כ 32 דירות.
- חלקות 308-309 בגוש 6093 וחלקות 116, 128 ו- 165 בגוש 6092, ביעוד דרך, מבנה ציבור, שצ"פ ומגורים ב'1, בשטחן מגרש כדורגל נחלת יהודה.
- תשריט מתוך הפורטל הגאוגרפי הלאומי (התייחס להמחשה בלבד):



גבולות התכנית:

- מזרח- דרך המכבים, מעברה אזור התעשייה הישן של ראשון לציון.
- דרום- בתי מגורים ובנייני מגורים בבניה ותיקה.
- צפון- בתי מגורים צמודי קרקע בבניה ותיקה.
- מערב- בתי מגורים צמודי קרקע ובנייני מגורים בבניה ותיקה.

תאור כללי של בנייני מגורים

כתובת	מס' דירות	תיאור הבניי
גיבורי ישראל 3	16	בניין מגורים ותיק, בן 4 קומות מעל קומת עמודים, כולל 16 דירות בשטח רשום של 60 מ"ר.
השניים 3	16	בניין מגורים ותיק, בן 4 קומות מעל קומת עמודים, כולל 16 דירות בבניין: 4 דירות בשטח רשום של 41 מ"ר ו- 12 דירות



גרינברג אולפינר ושות'

ש מאות מקרקעין

תצ"א משנת 2018, מתוך האתר ההנדסי של עיריית ראשון לציון (התיחום להמחשה בלבד):



תמונה אופיינית:



4. מצב משפטי – הזכויות בנכס

עפ"י מידע מפנקס הזכויות אשר הופק מאתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים בתאריכים 20.7.2021 ו-29.7.2021, המקרקעין בתחום התוכנית איחוד וחלוקה רשומים על שם בעלים שונים כמפורט בטבלת הקצאה והאיזון ובנסחי הטאבו המצ"ב.



גרנברג אולפין ושות'

ש מאות מ ק ר ע י ו

5. נתוני התכנון

המידע התכנוני מבוסס על מידע מאתר האינטרנט של מנהל התכנון במשרד האוצר, הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון ומידע המצוי במשרדנו.

5.1 ריכוז תכניות בניין עיר בתוקף

בראשון לציון תכניות נושאיות רבות, פורטו רק התכניות העיקריות והרלבנטיות, להבנתנו, לנשוא השומה.

תכנית	י.פ.	תאריך הפרסום	מהות התכנית
רצ/61/50/1	7982	6.11.2018	בינוי פינוי נחלת יהודה
מק/1/37/1/1	7167	16.12.2015	קביעת גובה מגורים
6/ר/1/1	6439	28.6.2012	קביעת שטח חדרי על הגג
מק/2/25/1/1/1	5649	15.4.2007	הוראות בינוי למחסנים
5/ר/1/1	5442	29.9.2005	חלל בגג רעפים
מק/37/1/1/1	5360	19.1.2005	קביעת גובה מגורים
1/ר/1/1	5280	9.3.2004	שטחי שירות
מק/1/25/1/1/1	4714	21.12.1998	הוראות בינוי למחסנים
18/50/1	4666	30.7.1998	תכנית מפורטת לשינוי מתאר
מק/26/1/1/1	4647	22.5.1998	הוראות בניה למרתפים
מק/25/1/1/1	4571	24.9.1997	הוראות בניה למחסנים
במ/50/50/1	3969	30.1.1992	שינוי לתכנית מתאר נחלת יהודה
ממ/8005	3534	7.8.1988	מתאר נחלת יהודה
ר/1/1	3378	11.9.1986	בניה על גגות
ממ/10/472	2965	6.10.1983	תכנית מפורטת נחלת יהודה

5.2 ריכוז זכויות בניה (טרם אישור התוכנית רצ/61/50/1)

• מגורים ג'

מס' יח"ד למגרש-16.

מס' קומות-4 מעל קומת עמודים.

שטח עיקרי- בחלקה 288- 104.2%, בחלקה 289- 115%, בחלקה 338- 133.4%.

שטח שירות עילי- 80% (40% לקומת עמודים ועד 15% לקומה), לשימושים- קומת עמודים, חדרי מדרגות, ממ"דים ומתקנים על גג הבניין.

שטח שירות תת"ק- תותר קומת מרתף עד 80% תכסית לקומה, לשימושים- חניה, מבנה טרפזי עפ"י בקשת חב' החשמל ומתקנים טכניים. קומות מרתף נוספות- לחניה בלבד.

בניה על הגג- חדרי יציאה לגג בשטח של עד 40 מ"ר לכל דירה עליונה ועד 65% משטח הגג של הבניין.



גרנברג אולפין ושות'

ש מאות מ ק ר ק ע י ו

5.3 תוכנית רצ/61/50/1

מטרת התכנית- התחדשות עירונית ע"י פינוי של 214 יח"ד + יחידות מסחריות קיימות והקמה של 800 יח"ד חדשות + שטחי מסחר, משרדים ושטחים לצרכי ציבור, במסגרת פרויקט פינוי בינוי.

טבלת שטחים ליעודי קרקע עפ"י התכנית :

מצב מוצע			מצב מאושר		
%	שטח ב- מ"ר	יעוד	%	שטח ב- מ"ר	יעוד
14.90%	11,931	מגורים ג' (כולל שפ"פ)	6.34%	5,076	מגורים א'
9.62%	7,701	מגורים ד' (כולל שפ"פ)	7.50%	6,008	מגורים ב'
6.36%	5,090	מגורים מסחר ותעסוקה	16.43%	13,150	מגורים ג'
1.62%	1,297	מסחר	2.82%	2,258	מסחרי
32.49%	26,019	סה"כ פרטי	33.09%	26,492	סה"כ פרטי
5.01%	4,008	מבנים ומוסדות ציבור	16.76%	13,416	שטח לבנייני ציבור
24.57%	19,676	שצ"פ	30.52%	24,438	שצ"פ
14.86%	11,898	דרך מאושרת	19.63%	15,714	דרך מאושרת
12.30%	9,848	דרך מוצעת			
10.77%	8,625	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור			
67.51%	54,054	סה"כ ציבורי	66.91%	53,568	סה"כ ציבורי
100.00%	80,073	סה"כ (1)	100.00%	80,060	סה"כ

(1) הפער בסך השטח בין המצב המאושר למצב המוצע במקור.

יעודי קרקע ושימושים:

- מגורים ג' (בנייה מרקמית): שימושים- מגורים, שטח לרווחת הדיירים, חניות תת קרקעיות. קומת קרקע- בחלק מקומת הקרקע ניתן יהיה להקים דירות גן (דירות הגן לא יפנו לחזית). קומות המרתפים מיועדות לחניה, מחסנים ומערכות טכניות.
- מגורים ד' (מגדלי מגורים): שימושים- מגורים, שטח לרווחת הדיירים, חניות תת קרקעיות. גובה קומת הקרקע בחלקה הציבורי יהיה עד 6 מ'. לא תותר בניית דירות גן בקומת הקרקע. קומות המרתפים מיועדות לחניה, מחסנים ומערכות טכניות.
- מגורים מסחר ותעסוקה (מגדל לשימושים מעורבים): שימושים- בקומת הקרקע מסחר, מרפאות, מכונים, משרדים ומגורים. מתחת לכניסה הקובעת תותר בניית עד 2 קומות עבור חניה ציבורית. תותר חפיפה של עד 20% בשימוש חניה של המסחר לטובת המגורים.



גרנברג אולפין ושות'

ש מאות מקרקעין

• מסחר :

יותר שימושים מסחריים כגון: חנויות, בנקים, בתי קפה, מסעדות וכו', וכן שימושים של משרדים, מרפאות, מכוניות וכו'. תותר חפיפה של עד 20% בשימוש חניה של המסחר לטובת המגורים. בתא שטח 201 תותר הקמת קומת מרתף לחניה ומערכות טכניות.

• מבני ציבור :

שימושים – מוסדות חינוך, רווחה, תרבות, מוסדות דת, מתקני ומבני ספורט, בריאות ומוסדות קהילתיים.

מס' מבנים- תותר הקמת יותר ממבנה אחד בכל תא שטח, בכפוף לתכנית בינוי.

טבלת זכויות והוראות בניה:

יעוד	מס' תא שטח	שטח מגרש במ"ר	זכויות בניה במ"ר					גובה מקס' (מ')	מס' קומות	
			סה"כ שטחי בניה	תת"ק	עילי				מעל כניסה קובעת	מתחת לכניסה קובעת
					עיקרי	שירות	שירות			
מגורים ג'	101	1,994	4,200	1,680	3,390	9,270	42	28	קרקע + קומות + גג חלקי	2
	102	1,971	4,200	1,680	3,351	9,231	42			
	103	1,885	4,200	1,680	3,205	9,085	42			
	104	1,915	4,200	1,680	3,256	9,136	42			
	105	2,038	4,200	1,680	3,465	9,345	42			
	106	2,128	4,200	1,680	3,618	9,498	42			
מגורים ד'	112A	2,043	11,700	4,680	5,210	21,590	117	93-97	קרקע + קומות + גג חלקי	3
	112B	2,046	11,700	4,680	5,217	21,597	117			
	113A	1,898	11,700	4,680	4,840	21,220	117			
	113B	1,715	11,700	4,680	5,579	21,959	117			
מגורים מסחר ותעסוקה	111	5,090	15,200 (1)	5,360 (2)	12,980	33,540	80	93-97	קרקע + קומות + גג חלקי	3
מסחר	201	1,297	800	240	2,205	3,245	לי"ר	12	2	2
מבנים ומוסדות ציבור	301	1,000	1,600	640	1,700	3,940	לי"ר	15	3	2
	302	3,000	4,800	1,920	5,100	11,820	לי"ר			
	303	8,625	13,800	5,520	14,663	33,983	לי"ר			

(1) 8,000 מ"ר למגורים, 2,000 מ"ר למסחר, 5,200 מ"ר לתעסוקה.

(2) 3,200 מ"ר למגורים, 600 מ"ר למסחר, 1,560 מ"ר לתעסוקה.

הערות ברמת הטבלה :

(1) לפחות 25% מכלל הדירות בכל המתחם יהיו דירות קטנות (עד 80 מ"ר עיקרי).

(2) הגובה המקסימלי של הבינוי יהיה בכפוף למגבלות תמ"א 2/4.

(3) בנוסף לשטח העיקרי תותר תוספת בשטח של עד 15 מ"ר ליחיד לגזוזטאות.

(4) במידה ולא יחרסו המבנים הקיימים בתחום תא השטח, קווי הבניין יהיו לפי המצב הקיים.



גרנברג אולפין ושות'

ש מאות מ ק ר ע י ו

הוראות נוספות:

- חניה- החניה למגורים תהיה תת קרקעית בתחום תאי השטח בהתאם לתקן החניה הארצי התקף במועד מתן היתר הבניה. תותר חנית אורחים על קרקעית בהיקף של 15% מסך יחידות הדיור בחנית 'מטע', ביחס של עץ רחב צמרת לכל 4 חניות. תכנית מרתפי החניה התת קרקעיים לא תעלה על 85% משטח תא השטח.
- ביטול דרך- לא תבוטל דרך המיועדת בתכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הועדה המקומית.
- הפקעות לצרכי ציבור- כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור, כגון שטח לבנייני ציבור, שצ"פ ודרכים, ירשמו ע"ש הרשות המקומית, במסגרת הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק ועפ"י טבלת איזונים והקצאה.
- היטל השבחה- יוטל ויגבה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- תשתיות- קווי החשמל והתקשורת לרבות החיבורים לבתי המגורים, יהיו תת"ק.
- יחס לתכניות מתאר- במידה ותהיינה סתירות בין תכנית זו לבין תכניות ברות תוקף החלות על שטח התכנית- יקבעו הוראות תכנית זו.

תנאים להיתר בניה:

- הריסת מבנים/גדרות/מדרגות- המבנה/הגדר יורסו בהתאם למפורט בנספח הפיננסי והשלבויות, כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.
- הכנת תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי לאישור הועדה המקומית.
- שלבי ביצוע- התכנית תבוצע תוך 15 שנים מיום תחילת תוקפה של התכנית (הועדה המחוזית תהיה רשאית להאריך את התוקף ב-5 שנים נוספות). לא הוחל בביצוע התכנית במועד האמור, תהא התכנית בטלה ויוחזרו הוראות וזכויות הבניה שהיו בתוקף ערב תחילת תוקפה של תכנית זו. לעניין זה, "התחלת ביצוע" (בכל אחד מן המגרשים) משמעו הוצאת היתר בניה במגרש, פיננסי והריסת כל המבנים בשטח המגרש ותחילת חפירת המרתף.
- חברת ניהול ואחזקה- למבנים בתאי שטח 111, A112, B112, A113, B113- ימונה מתחזק, אשר יתחזק את הרכוש המשותף בבניינים לרבות שטחי גינון, חניה ומערכות. תנאי למתן היתר בניה הינו התחייבות להתקשרות עם מתחזק.

5.4 תוכנית 413-0739565 (רצ/מק/1/50/61/1)

- הוצגה בפנינו מהדורה מס' 32 של התכנית מתאריך 11.8.2021.
- מטרת התכנית- לקבוע הנחיות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים, לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, למתחם 1. בנוסף שינוי שטחי מגרשים תוך הגדלת השצ"פ, תוספת קומת מגורים ללא שינוי זכויות הבניה בתאי השטח ביעוד מגורים ותוספת קומה ושטחי שירות מתחת למפלס הקרקע והכל בכדי לשפר את האפשרות למימוש תכנית רצ/50/61-1- פיננסי בינוי נחלת יהודה.



עיקרי הוראות התוכנית :

- איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים של מגרשים המאושרים בתחום התכנית הראשית, למתחם 1 כמסומן בתשריט בקו מקווקו בצבע אפור.
- תוספת קומה ושטחי שירות מתחת למפלס הקרקע.
- שינוי במספר הקומות המותרות לבניה ובגובה הבניינים במגרשים 101-106.
- שינוי בחלוקת שטחי מגרשים 113A ו-113B מבלי לשנות את היקף השטח הכולל המותר לבניה.
- שינוי בקווי בניין צידיים במגרשים 101 ו-104.
- שינוי שטחי מגרשים על ידי הגדלת השטחים שנקבעו בתכנית בת-תוקף לצורכי ציבור במגרש 503 והקטנת שטח מגרשים 101 ו-104.
- קביעת שלביות ביצוע לפי סעיף 6.1 (ב) (1) לתכנית הראשית.
- פרק 4 - יעודי קרקע ושימושים, ללא שינוי מהתכנית הראשית, למעט האמור להלן :
- מגורים ג' (בניה מרקמית) : קווי בניין - קו בניין צידי-מזרחי במגרשים 101 ו-104 ישונה ל- 2 מ' מגבול השצ"פ, קו בניין צידי-מערבי במגרש 101 ישונה ל- 2 מ' מגבול השצ"פ.
- שטחו המעודכן של מגרש 101 יהיה 1,834 מ"ר ושטחו המעודכן של מגרש 104 יהיה 1,889 מ"ר.

איחוד וחלוקה :

- התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, עבור השטח המסומן בתשריט כמתחם 1 ותחום בקו מקווקו בצבע אפור.
- יתרת שטח תכנית זו מיועדת גם היא לאיחוד וחלוקה והיא תיכלל בתכניות איחוד וחלוקה אשר ייגזרו מתכנית זו ואשר יאושרו בהמשך בהתאם להתקדמות הפרויקט.
- רישום האיחוד והחלוקה החדש בהתאם לטבלאות ההקצאה ואיזון המצורפות לתכנית זו יבוצע ע"י הועדה המקומית עפ"י סעיף 125 לחוק מיד לאחר אישורה של תכנית זו. שטחי המגרשים לאחר ביצוע החלוקה ניתנים לשינויים כתוצאה ממדידות בשטח והכנת תכנית לצרכי רישום.

6. עקרונות, גורמים ושיקולים

בבואנו לערוך את טבלת האיזון לתוכנית הבאנו בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים :

6.1 ההקצאה והאיזון בוצעו בהתאם להוראות סעיף 122 בפרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבניה לעניין חלוקה שלא הושגה עליה הסכמתם של כל הבעלים הנוגעים בדבר :

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



גרנברג אולפין ושות'

ש מאות מ ק ר ק ע י ו

(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 ביחס משווי של מגרשו הקודם, זכאי לקבל מהועדה המקומית תשלום ההפרש, ומקבל ההקצאה ששווי מגרשו החדש גבוה ביחס משווי של מגרשו הקודם, חייב לשלם לוועדה המקומית את ההפרש;"



6.2 המספרים מוצגים בשבר עשרוני עד 4 ספרות אחרי הנקודה. מעבר לכך מבוצע עיגול ממוחשב.

6.3 טבלת איזון והקצאה הוכנה במסגרת תכנית התחדשות עירונית. טרם נחתמו הסכמי פינוי עם כל בעלי הדירות. לגבי כל יתר החלקות והמגרשים בתחום תוכנית המתאר, יוכנו טבלאות עם התקדמות הפרויקט.

6.4 השווי היחסי של כל בעל זכות במצב הנכנס נקבע לפי חלקו היחסי בקרקע מתוך סך שטח הקרקע של המגרשים הסחירים.



6.5 לכל אחד מבעלי הזכויות הוקצו זכויות בכל המגרש הסחיר בהתאם לחלקו היחסי בתוכנית. מכיוון שלא חל שינוי בזכויותיהם של בעלי הזכויות אין תשלומי איזון.

7. התייחסות להוראות תקן 15 של מועצת שמאי המקרקעין

עפ"י הוראות סעיף 8 בתקן 15 של מועצת שמאי המקרקעין, במתחמי איחוד וחלוקה שקיימים בהם מבנים, תתבצע אבחנה בין שווין של החלקות כבלתי בנויות ובין תרומת המבנים לשווי, ובגין תרומת המבנים לשווי במצב נכנס יוקנו זכויות ששווין זהה לתרומתם. עפ"י סעיף 10 לתקן, ניתן לסטות מהוראות התקן בתנאי שתירשם מהות החרیגה והסיבה לחריגה זו.



מטרת התכנית להסדיר את מבנה הבעלויות במתחם המיועד לבינוי פינוי. בתחום המקרקעין, קיימים מבנים. הואיל והוראות התכנית מתייחסות להריסה ובניה מחדש בלבד והואיל והתוכנית אינה משנה את זכויותיהם של בעלי הזכויות במבנים הקיימים, המבנים לא הובאו בחשבון.





גריןברג אולפין ושות'

ש מאות מ ק ר ק ע י ו

8. הצהרות

- אני מצהירה, כי למיטב ידיעתי העובדות עליהן מבוססת חוות הדעת נכונות.
- אני מצהירה, כי אין לי כל עניין במקרקעין נשוא טבלת ההקצאה והאיזון, בעלי הזכויות בה או במזמין העבודה.
- הדוח הוכן עפ"י הוראות סימן ז לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, תקנות התכנון והבניה (תוכנית איחוד וחלוקה), התשס"ט - 2009, תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו - 1966, ועפ"י התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.
- אני מצהירה, כי אני בעלת הידע המתאים לביצוע הערכה זו.

בכבוד רב,

