



תאריך : 26/12/2021

סופי : סטאטוס

מס' עבודה : 6500

לכבוד : הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון
לידי : מיטל וסרמן



תוכנית 413-0248211

מתחם נחמה 4-6

שם התוכנית הראשית רצ/מק/1/6/136

איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים
טבלת הקצאה ואיזון
עקרונות השומה





1 רקע כללי

תוכנית **413-0248211** מהווה תוכנית מפורטת למתחם קרקע בשטח 839 מ"ר ברחוב

נחמה 4-6 ראשון לציון רחובות.

התוכנית מייעדת לחלק את הקרקע לשטח מגורים לדרך ושטח ציבורי

2 מועדים

התאריך הקובע הנו יום הביקור בנכס.

יום הביקור בנכס 15/12/2021, הביקור בנכס נערך ע"י יגאל שגיא.

3 פרטי הנכס

מהות: מתחם מגורים

גוש: 3932

חלקות בשלמות: 15,16,17

שטח מגרש: 839 מ"ר בתוספת שטח ציבורי 3.878 דונם

זכויות משפטיות: בעלות פרטית

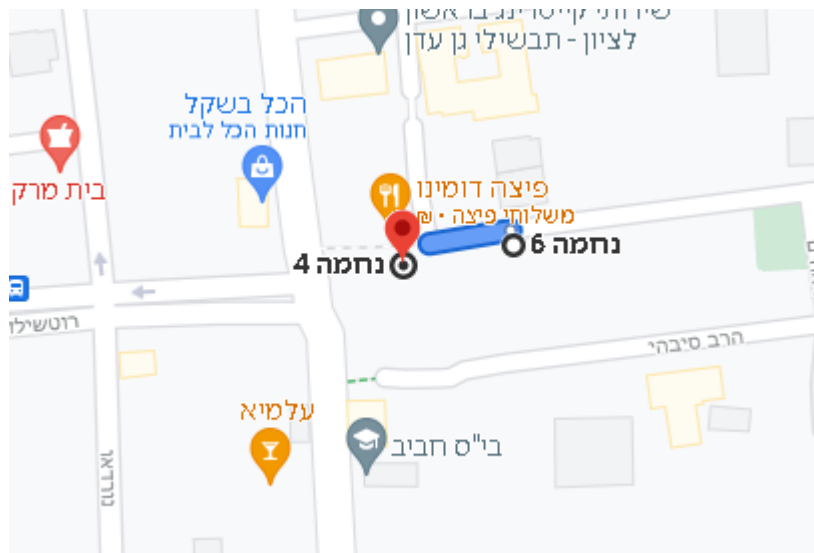
כתובת: נחמה 4-6 ראשון לציון



4 תאור הנכס וסביבתו

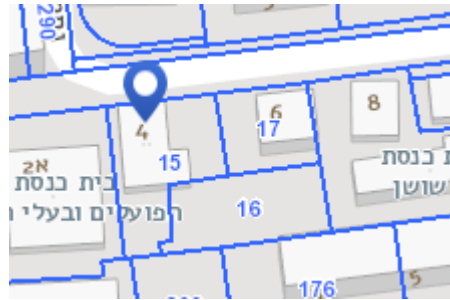
א. רחוב נחמה - 4-6 ראשון לציון

רחוב נחמה נמצא בין הגדוד העברי לרחוב אחד העם במרכז ההיסטורי של ראשון לציון, והינו המשכו הדימניוני של רחוב רוטשילד. מדובר במרכז העיר באזור שטרם התסתח עם בניה רוויה נמוכה נטולת מסחר. הפיתוח והתשתיות מלאים.





ב. המגרש



- חלקה 15 בשטח 307 מ"ר ועליה בית מגורים דו קומתי
- חלקה 16 בשטח 249 מ"ר ללא בניה
- חלקה 17 עליה בית דו קומתי

5 מצב תכנוני

5.1 תוכניות בפועל

מספר תוכנית	שם התוכנית	סטטוס	תאריך הסטטוס
413-0900431	רצ/מק/1/1/42 קו בניין *0' למרתפים בבניה רוויה	בתוקף	29/04/2021
413-0579086	ביטול תכנית רצ/1/106 רצ/2017079	בתוקף	27/01/2019
2/84/1	תכנית לשימור אתרים בדאשון לציון	בתוקף	17/01/2019
2030	תכנית מתאר ראשון לציון 2030	בתוקף	26/06/2017
תמא/10/ד/10	תכנית מתאר ארצית למתקנים פוטו וולטאיים	בתוקף	27/08/2015
6/1/1	קביעת שטח חדרים על הגג	בתוקף	28/06/2012
מק/106/2	עיבוי בינוי - הנחיות לקווי בניין	בתוקף	02/02/2012
מק/1/1/1	שינוי הוראה בדבר נסיגה בקווי בנין	בתוקף	16/01/2012
מק/1/1/3	שינוי הוראות הבינוי למרפסות	בתוקף	07/12/2009
מק/1/1/2	קירוי מרפסות פתוחות במרקיות	בתוקף	26/08/2008
מק/1/1/1	מבנים לתשתיות וטרנספורמציה	בתוקף	31/01/2007
תמא/38	תמ"א 38 - תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה	בתוקף	18/05/2005
מק/1/1/34	גנישות לנכים למגורים בבניה רוויה	בתוקף	24/03/2004





09/03/2004	בתוקף	שטחי שירות	1/1/1
10/12/2001	בתוקף	גנונים ופרגולות באזורי מגורים	30/1/1
06/05/2001	בתוקף	ציפוי חזיתות	33/1/1/1/1
21/12/1998	בתוקף	קביעת קווי בנין והוראות בינוי למחסנים	1/25/1/1/1/1
22/05/1998	בתוקף	קווי בנין להקמת מעליות בבינינים קיימים	28/1/1/1/1
24/09/1997	בתוקף	הוראות בניה למחסנים.	25/1/1/1/1
18/11/1996	בתוקף	תיקון מרפסות פתוחות	1/1/1/1/1
29/04/1993	בתוקף	מרפסות פתוחות	1/1/1
15/08/1991	בתוקף	ביצוע תשתיות במתחמים חדשים.	1/1/1
13/11/1990	בתוקף	תיקון לתקנון 1/1/1/1/1	1/1/1/1/1
08/12/1988	בתוקף	בניה על גגות (תיקון)	1/1/1/1/1
11/09/1986	בתוקף	בניה על גגות	1/1/1
11/11/1982	בתוקף		1/15/6/1
10/08/1978	בתוקף	תיקון זכויות למתאר 1/1	1/1/1
30/07/1970	בתוקף	תכנית מתאר ראשלי"צ	1/1
19/12/1968	בתוקף	תכנית מפורטת	1/110
20/12/2016	בהפקדה	413-0483628 קביעת הוראות לעידוד חיזוק מבנים קיימים באמצעות תוספת זכויות במגרשים ריקים	5/106/1/1
26/10/2016	בהפקדה	413-0395814 הנחיות להריסה ובנייה מחדש עפ"י תמ"א 38	4/106/1/1





5.3 זכויות בניה

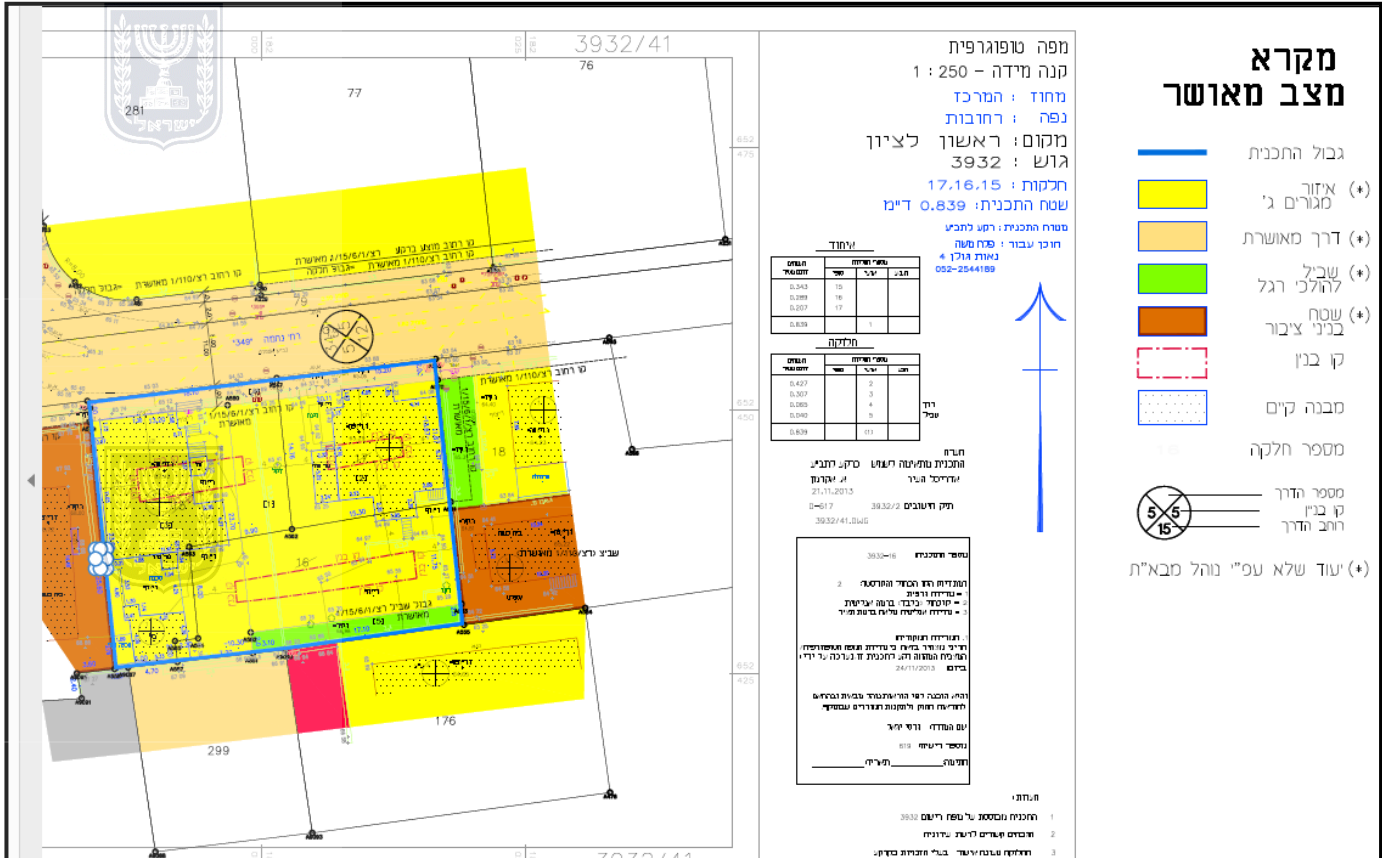
זכויות בתוקף לחלקה

זכות	שך	יחידה	מתוספת	מתאריך
השרה:			חמא/10/ר/10	27/08/2015
השרה:			2/84/1	17/01/2019
שטח מנרש מינמל:			1/1	10/08/1978
יח"ר מרש לענרש	8		1/1	10/08/1978
אורך חזית מינמלית	18	מ'	1/1	10/08/1978
מספר קומות	4		1/1	10/08/1978
קומת עמור"ם:			1/1	10/08/1978
סה"כ אחוז בניה - עיקר	137.50	אחוז	1/1	10/08/1978
סה"כ בניה לקומה - שטח עיקר	34.40	אחוז	1/1	10/08/1978
שטח שירות מעל מפלס כניסה קובעת			1/1	09/03/2004
שטח שירות מתחת לכניסה קובעת:			1/1	09/03/2004
שטח שירות - הנחיות נוספות			1/1	09/03/2004
נוכה קומת מסר			מק/1/1/34	24/03/2004
חרי יציאה לעב:			1/1/1/6	28/06/2012
הרואות בניה לענן/פרטולה			1/1/1/30	10/12/2001





5.4 מצב מאושר





5.5 תוכנית מוצעת

התוכנית כאמור כוללת 2 מתחמים כלכליים.

תא שטח 1 מגורים ג בשטח 427 מ"ר

תא שטח 2 מגורים בשטח 307 מ"ר

דרך מאושרת 188 מ"ר

שביל 40 מ"ר





6 מצב משפטי

ע"פ נסחים מיום 05/10/2021 להלן רישום הבעלויות:



חלקה 15: מגורים 308 מ"ר + דרך 35 מ"ר = 343 מ"ר בבעלות יצחק זרי נטלי ויצחק אליאס מרדכי

חלקה 16: מגורים 249 מ"ר + שביל 40 מ"ר = 289 מ"ר בבעלות פלח משה

חלקה 17: מגורים 177 מ"ר + 30 מ"ר דרך = 207 מ"ר בבעלות פלח משה





7 עקרונות גורמים ושיקולים

א. הדוח הינו ללא תשלומי איזון לכן לא נקבעו ערכים

ב. **המצב הקיים** – 3 חלקות ביעוד מגורים

ג. **במצב המוצע** 2 מגרשי מגורים

ד. **המצב הפיזי**- של בניין השימור בטלר נבדק ע"י מהנדס קונסטרוקציה ואדריכל שימור.

ה. **מחירים ועלויות** – לא נדרש

ו. **המצב התכנוני**- אזור מגורים תכנוני של המתחם הצמוד, המגלם עלויות תכנון והיטל השבחה.

ז. **מיקום אורבני**- מרכז העיר ההיסטורי



8 נתונים ותחשיבים לאומדן השווי- שיקולים למקדמים

9.1 **ערכי שווי מגורים**-לא נדרש

9.2 **אובדן דמי שכירות**- לא נדרש

9.3 **שווי מבנה פיזי מפורחת** – לא נדרש





9 סקר מחירים – לא נדרש

10 תחשיבים מצב קיים

11 תחשיבים מצב מוצע

12 איזון לפי תקן 15- שמירת החלק היחסי

13 הצהרה

הנני מצהיר כי אין לי כל חלק או עניין בנכס הנדון, וכי חוות דעתי זו בוצעה ע"פ ידיעותיי, שיקולי ושיפוטי המקצועי.

על החתום :

יגאל שגיא

מהנדס ושמאי מקרקעין

