

הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0720243

מגרש 132 מתחם האלף רצ/מק/1/1000/11

מרכז

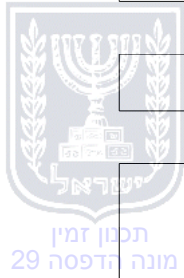
מחוז

מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים במגרש 132 במתחם האלף, המחלקת את המגרש לשני מגרשים נפרדים



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מגרש 132 מתחם האלף רצ/מק/1/1000/11

מספר התכנית 413-0720243

שטח התכנית 16.177 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	ראשון לציון
קואורדינאטה X	176750
קואורדינאטה Y	654700

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

ראשון לציון - חלק מתחום הרשות: ראשון לציון

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ראשון לציון			

שכונה מתחם האלף

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3946	מוסדר	חלק		228

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
413-0458406	132

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 3. הוראות תכנית תמא/ 3 תחולנה על תכנית זו.	2247	2362	26/08/1976
תמא/ 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4. הוראות תכנית תמא/ 4 תחולנה על תכנית זו.	1522	1320	01/05/1969
רצ/ 2030	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/ 2030. הוראות תכנית רצ/ 2030 תחולנה על תכנית זו.	7531	7033	26/06/2017
413-0128595	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 413-0128595 ממשיכות לחול.	7246	5142	10/04/2016
413-0458406	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 413-0458406. הוראות תכנית 413-0458406 תחולנה על תכנית זו.	7703	5114	15/02/2018



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				שיראל לובלסקי - לוי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		שיראל לובלסקי - לוי		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות איזון והקצאה	מנחה		27	14/02/2019	סיגלית בת שלמה	21: 27 10/06/2020		כן
בינוי	מנחה	1: 500		17/01/2019	שיראל לובלסקי - לוי	10: 55 09/06/2020		לא
חניה	מנחה	1: 250	1	19/09/2019	דוד בז'רנו	17: 11 01/07/2020		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	17/01/2019	שיראל לובלסקי - לוי	15: 27 01/07/2020		לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מייצג בא כח	מייצג בא כח, עו"ד ליאורה אפרתי			ראשון לציון	שד נים	2	03-9509233	03-9599998	liora@efrati-law.com
	מייצג בא כח	מייצג בא כח, עו"ד שי כהן			ראשון לציון	רוטשילד	45	03-9666675	03-9666672	shai@cs-adv.co.il
	פרטי	כהן פליקס אחזקות בע"מ		כהן פליקס אחזקות בע"מ	ראשון לציון	שד מנחם בגין	4	03-9679995	03-9650030	manager@sigma-pro.co.il
	פרטי	אפרים קונדה			רמת השרון	למרחב	21	03-9509233		manager@sigma-pro.co.il
	פרטי			א.ש.נ.מ נדלן נדלן בע"מ	ראשון לציון	שד מנחם בגין	4	03-9679995	03-9650030	manager@sigma-pro.co.il
	פרטי			ש.י. אסתטיקה בע"מ	ראשון לציון	לישנסקי יוסף	22	03-9509233		manager@sigma-pro.co.il

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		כהן פליקס אחזקות בע"מ		כהן פליקס אחזקות בע"מ	ראשון לציון	שד מנחם בגין	4	03-9679995	03-9650030	manager@sigma-pro.co.il
בעלים		אפרים קונדה			רמת השרון	למרחב	21	03-9509233		manager@sigma-pro.co.il
בעלים				א.ש.נ.מ נדלן נדלן בע"מ	ראשון לציון	שד מנחם בגין	4	03-9679995	03-9650030	manager@sigma-pro.co.il
בעלים				ש.י. אסתטיקה בע"מ	ראשון לציון	לישנסקי יוסף	22	03-9509233		manager@sigma-pro.co.il
אחר		עו"ד ליאורה אפרתי			ראשון לציון	שד נים	2	03-9509233	03-9599998	liora@efrati-law.com
אחר		עו"ד שי כהן			ראשון לציון	רוטשילד	45	03-9666675	03-9666672	shai@cs-adv.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	שיראל לובלסקי - לוי		שיראל לובלסקי - לוי	רחובות	הגליל	28	08 6323775		shirellubel@gmail.com
	יועץ	דוד בז'רנו	66722		מודיעין-מכבים-רעות	מגדל המנורה	8	08-9701106		david_bez@bezeqint.net
	מודד	עודד בראשי	1066		ראשון לציון	רוטשילד	102	03-9654095	03-9673507	mazor@mazor.co.il
	שמאי	סיגלית בת שלמה	1032		גני תקוה	כנרת	19	077-9150088	077-9150089	sig-batshlomo@013.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תכנית חלוקה לשני מגרשים, קביעת קו בנין, תכסית וזיקת הנאה בין שני המגרשים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים

2. שינוי קווי בנין ותכסית

3. קביעת זיקת הנאה להולכי רגל



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	202, 201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	202, 201
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	202, 201

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	16,177	100
סה"כ	16,177	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	16,172.87	100
סה"כ	16,172.87	100

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1****דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה****4.1.1****שימושים**

דיוור מיוחד ומסחר:

1. דיוור מוגן
2. שטחים לצרכי תרבות ופעילויות חברה ושירותים נוספים לשימוש הדיירים בלבד כגון מרפאה לדיוור מוגן, חדר אוכל, חדרי טיפולים.
3. שטחים הדרושים לניהול מבנים.
4. מתקנים הנדסיים, מתקנים לאנרגיה מתחדשת.
5. שירותים עסקיים ומשרדים נילוויים כשירות לדיוור מוגן.
6. מוסדות מחקר וחינוך ייעודי (מכללות) כשירות לדיוור מוגן.
7. שימושים מסחריים לכלל הציבור - חנויות, סדנאות וגלריות, בנקים, סניפי דואר, מרפאות, מסעדות, מזנונים, בתי קפה, מכוני כושר ויופי ושירותי רווחה ופנאי, הדרכה והשתלמויות.
8. מקומות בילוי כגון: מועדונים, קולנוע, תיאטרון וכו'.
9. דרכים וחנויות, שטחי פריקה וטעינה תת קרקיים.
10. שטחים פתוחים ופיתוח נופי.
11. התכנית לא תפחית מהשימושים הקיימים בתכנית הכוללת.

מסחר ותעסוקה:

1. תעשייה עתירת ידע כגון: פיתוח תוכנות, מיחשוב, ביואינפורמטיקה, ביוטכנולוגיה, ננוטכנולוגיה וכו'.
2. משרדים לסוגיהם למקצועות חופשיים, מוסדות כספיים וכו'.
3. שירותים עסקיים.
4. אחסנה כחלק מפעילות תומכת לעסקים בלבד.
5. שימושים מסחריים הכוללים: אולמות תצוגה לשימושים מסחריים, חנויות, סדנאות וגלריות, בנקים סניפי דואר, משרדים, מרפאות, מסעדות, מזנונים, בתי קפה, מכוני כושר ויופי ושירותי רווחה ופנאי הדרכה והשתלמויות כגון אלה לשימוש דיירי אזור המגורים, עובדי אזור תעסוקה ומבקרים.
6. מקומות בילוי כגון: מועדונים, קולנוע, תיאטרון וכו'.
7. דרכים וחנויות, שטחי פריקה וטעינה יהיו תת קרקעיים.
8. שטחים פתוחים ופיתוח נופי.
9. חניונים ציבוריים לרכב- תת קרקעיים ומעל הקרקע.
10. מכוני מחקר, מעבדות למחקר ופיתוח.
11. מתקנים הנדסיים ושטחי שירות תומכים לכל השימושים.
12. התכנית לא תפחית מהשימושים הקיימים בתכנית הראשית.

4.1.2**הוראות****הוראות בינוי**

א

דיוור מיוחד ומסחר:

1. הבינוי ומאפייניו יהיו בהתאם לתכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי באישור הוועדה המקומית, שתערך בהתאם לדרישות הרשומות בסעיף 6.1 להלן.
2. הפעילויות תעמודנה בכל תנאי איכות הסביבה להבטחת מניעת מטרדים לאזור המגורים הסמוכים, בהתאם להנחיות ואישור הגופים המוסמכים, ובהתאם להוראות איכות הסביבה.

4.1

דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה

3. בקשה להיתר בניה למקומות בילוי תלויה בנספח אקוסטי.
4. חל איסור על חיבור מספר יחידות דיוור ליחידה אחת.
5. שטח כל דירה לא יעלה על 68 מ"ר, הדירות יהיו לשימוש אוכלוסיה מבוגרת מעל גיל 60 (לפחות אחד מבני הזוג).
- לא תותר מכירת דירות, או מישכון שלא במסגרת הסכמי הדיירים של הדיוור מוגן.
- ניתן יהיה להקים מבנה אחד או מספר לדיוור המוגן, ובתנאי שיהיו בניהול משותף. כמוכן, ניתן להפריד במבנים שונים בין השימושים המיועדים לדיוור המוגן, לבין שטחי המסחר והתעסוקה המיועדים לכלל הציבור.
6. שימוש המסחר יהיו בשימוש מעורב, ולא יתאפשרו כשימוש בלעדי למגרש או למבנה.
7. לא יותרו דירות בקומת הקרקע.

מסחר ותעסוקה :

1. תישמר חזית מסחרית בקומת הקרקע כלפי הצירים הראשיים והפארק כמופיע בתשריט התכנית.
2. הבינוי ומאפייניו יהיו בהתאם לתכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי באישור הועדה המקומית, שתערך בהתאם לדרישות הרשומות בסעיף 6.1 להלן.
3. מיקום מתקנים הנדסיים וחניונים ציבוריים באישור מהנדס העיר.
4. השימושים המותרים יעמדו בכל תנאי איכות הסביבה להבטחת מניעת מטרדים לאזורי מגורים הסמוכים, בהתאם להנחיות ואישור הגופים המוסמכים, ובהתאם להוראות איכות הסביבה.
5. שימושי המסחר יהיו בשימוש מעורב, ולא יתאפשרו כשימוש בלעדי למגרש או למבנה.
6. החניה תהיה תת קרקעית, ומספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן החניה התקף.
7. חניונים ציבוריים לרכב יהיו תת קרקעיים.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית % מתא שטח	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
3000	0	0	5	0	2	11 (4)	45	300 (3)	50 (2)	16897) (1		4500	30600	9904	202	דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה	
	0	0	5	0		11 (4)	45		50 (5)			65	326	9904	202	דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה	
	0	0	0	5	2	11 (4)	45		65 (2)	10489) (6		4254	21272	6273	201	דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה	
	0	0	0	5		11 (4)	45		65 (5)			583	2916	6273	201	דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) זכויות משותפות לדיוור מיוחד ומסחר.
- (2) 85% תכנית למרתפים.
- (3) שטח כל דירה לא יעלה על 68 מ"ר, בתוספת 34 מ"ר לדירה לשטחים עיקריים משותפים. לא ניתן להמיר את הזכויות שהוקנו לדירות בזכויות המשותפות לדיירים או להפך..
- (4) גובה אבסולוטי 67.00 מ' מעל פני הים.
- (5) מעל הקרקע.
- (6) זכויות משותפות לתעסוקה ומסחר.

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות בינוי**

נספח הבינוי הינו רעיוני בלבד ובא להציג אפשרויות למימוש הזכויות. שינויים בנספח הבינוי בכל אחד מהמגרשים יהיו בסמכות הועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר בניה

6.2**עיצוב פיתוח ובינוי**

הבינוי והפיתוח בתחום התכנית יהיו בהתאם לבקשה להיתר בניה אשר תאושר בועדה המקומית, שתכלול את פרטי תכנית הבינוי המפורטים בתכנית הראשית.

6.3**חניה**

1. תקן החניה יהיה תקן החניה התקף בעת הוצאת היתרי בניה. החניה תהיה תת קרקעית כולל חניה לפריקה וטעינה.
2. אם וכאשר תופעל מערכת הסעת המונים באזור (כגון הפעלת קווי הרכבת הקלה) ניתן יהיה עפ"י תכניות שיאושרו בסמכות הועדה המקומית לתכנון ולבניה, להסב לשימושים אחרים חלק ממקומות החניה התת קרקעיות המתוכננות, ובלבד שהשימושים המוצעים יהיו בהתאם לשימושים המותרים בתאי השטח הרלוונטיים. בקומות החניה המוסבות ניתן יהיה להפוך שטחי שרות לשטחים לשימוש עיקרי.
3. ניתן יהיה לחבר בתת הקרקע בין תאי השטח 201, 202.

6.4**איכות הסביבה**

1. איכות אוויר וריחות - מערכות האוורור של הבניין יכללו פירוט לגבי מערכת האוורור ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, ממערכות הסקה ומערכות חירום (כגון גנרטור), ומשימושים בעלי פוטנציאל זיהום או ריחות (כגון בתי אוכל).
- ריחות ומזהמי אוויר ינותבו דרך פירים בתוך המבנים אל הגגות.
- מיקום פתחי אוורור של חניונים ומיקום פתחי ארובות של עסקים בעלי פוטנציאל למטרדי ריח יהיה על הגגות, 2 מ' מעל הנקודה הגבוהה במבנה הגבוה ביותר הסמוך לבניין.
- בבקשה להיתר יפורטו אמצעים למניעת זיהום אוויר ומטרדי ריח כתוצאה מתהליכי יצור, מערכות דלק ואנרגיה, מתקנים הנדסיים, אחסנה, שינוע ותנועת כלי רכב כגון מסננים וארובות.
2. פסולת - חדרי/מתחמי אשפה יהיו בגודל מתאים ותשתית מתאימה להצבת מתקנים לאצירת פסולת באופן שיאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למחזור. חדר/מתחם האשפה יתוכנן באופן המאפשר מניעת מטרדי ריח ומפגעים.
- פתרונות האשפה יהיו בהתאם לתכנית לפינוי ואצירת אשפה ובתיאום עם העירייה עפ"י השיטה המקובלת ברשות לעת פיתוח התכנית, לרבות אפשרות לפינוי אשפה פנאומטי.
- במסגרת התנאים להיתר בנייה רשאית הועדה ו/או רשות הרישוי המקומית לקבוע הוראות מפורטות להתקנת מערכות איסוף פניאומטיות במבנים אשר יבנו מכוח תכנית זו ובשטחים הציבוריים שלה.
- הועדה המקומית רשאית לגבות עלות ההשתתפות מגיש ההיתר בהקמתה של מערכת הפינוי הפנאומטית בתחום שטחים הציבוריים.
3. חומרים מסוכנים - בשטח התכנית לא תותר אחזקת חומרים מסוכנים, כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג 1993, מלבד חומרים בכמות מעבדתית לצרכי מחקר, או חומרים לצורך ייצור במפעל עתיר ידע,

6.4

איכות הסביבה

מוסדות פיננסיים או מוסדות רפואה. השפעות השימוש בחומרים המסוכנים לא יחרגו מתחום העסק/מכון/מעבדה בהם מתקיים השימוש.

4. מיחזור -

בחומרי המילוי יעשה שימוש בחומרים ממוחזרים בהיקף של 20% לפחות וזאת בכפוף לתקנים והמפרטים הרלבנטיים ממפעלי מחזור המאושרים על ידי המשרד להגנת הסביבה.

במסגרת שיקום אתר פסולת הבניין יעשה, במידת האפשר, מיחזור של חומרי הפסולת ושימוש בהם בתחום התכנית.

מיחזור במבנים של מעל 30,000 מ"ר יהיה בתוך המבנה במערכת הפרדה קומתית למיחזור לקומת התפעול.

6.5

חשמל

תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, תחנות השנאה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל תת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל תת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או לשלבן במבנים ולאישור מהנדס העיר.

6.6

ניהול מי נגר

עקרונות לטיפול במי נגר עילי מפורטים בנספח הניקוז מתכנית רצ/מק/1/1000/2.

יש להבטיח קליטת מי גשמים בתחום מגרש הבניה, ולא להזרימם למערכות ניקוז עירוניות.

20% משטח המגרש יהיו מוגננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות (במידה וקיימים) יופנו לשטח המחלחל. השצ"פ המרכזי ישמש, בין השאר כשטח לחלחול מי נגר עילי.

ניתן לאשר פתרון חלחול שונה לרבות פתרון החדרה מכנית באישור מהנדס חברת מניב ראשון.

מערכת הניקוז במתחם תתוכנן ותטופל לשם מניעת היווצרות מקורות מים עומדים ומטרדים הנילוים לכך כגון: יתושים, ריחות וכד'.

6.7

שמירה על עצים בוגרים

על עץ/קבוצת עצים להעתיקה או עקירה יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות.

6.8

אקוסטיקה

התכנית ממוקמת מחוץ למתחם רעש מטוסים - מ"מ 1 על פי תמ"א/2/4. אף על פי כן, הבניה תבוצע כבניה אקוסטית, בהתאם לנספח א-2 בתמ"א/2/4 "תדריך לתכנון אקוסטי במתחמי רעש מטוסים" בעבור מ"מ 1, שיהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי בקשות להיתרי בניה והקלות.

יש להתקין את כל המתקנים והמכונות כגון, מפוחים, מעליות, מזגן מרכזי, גנרטורים על גג המבנה או מתחת לקרקע או באיזורים המוגדרים למערכות כך שהם מוסתרים ואינם יוצרים מפגע חזותי אקוסטי.

תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון אקוסטי מפורט לאגף איכות הסביבה ברשות.

התכנון האקוסטי יתבסס על נתונים תכנוניים מעודכנים וייתחסו בין השאר לרעש מהכבישים ומסילות הברזל הסמוכים.

בשימושים עיסקיים יכללו פתרונות אקוסטיים ואמצעים להפחתת רעש ממקורות כגון: תהליכי ייצור, הפעלת ציוד ומתקנים, תנועת כלי רכב ופעילות אנושית, לצורך עמידה בכל דין. הפתרונות האקוסטיים יסומנו בבקשה להיתר.

6.9

זיקת הנאה

תרשם זיקת הנאה הדדית למעבר הולכי רגל ברצועה ברוחב 5.0 מטר בכל מגרש ובסה"כ רוחב 10 מטר בגבול בין המגרשים החדשים. כמסומן בתשריט. קו הבנין לגבול זיקת ההנאה יהא אפס (חמישה מטר מגבול מגרש חדש)

6.10

מרתפים

תכסית מרתפי החנייה התת קרקעיים לא תעלה על 85% משטח המגרש על מנת לאפשר חלחול מי נגר במגרשים.
בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואוורור.
גובה המילוי מעל תקרת החניונים יהיה לפחות 1 מ' לצורכי גינון.
ניתן לבנות את המרתפים עד קו בניין אפס.

6.11

היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 15 שנים מיום מתן תוקף לתכנית



שמאות מקרקעין ניהול נכסים וייעוץ

מס' 2555.1/20

י"ז/ז' בסיוון/התש"פ 9/ביוני/2020

סיגלית בת שלמה מהנדסת ושמאית מקרקעין בס"ד

טבלאות הקצאה ואיזון
תכנית מס' 413-0720243
מגרש 132 מתחם האלף רצ/מק/1/1000/11
גוש 3946 חלקה 228 (חלק)
"מתחם ב' בתכנית האלף"
ראשון לציון





שמאות מקרקעין ניהול נכסים וייעוץ

מס' 2555.1/20

י"ז/בסיון/התש"פ 9/ביוני/2020

סיגלית בת שלמה מהנדסת ושמאית מקרקעין בס"ד

תוכן עניינים

פרק	תיאור	עמוד
1	פרטי המקרקעין	3
2	מטרת חוות הדעת	3
3	בעלי עניין במקרקעין	3
4	המועד הקובע לחוות הדעת	4
5	ביקור בנכס והמועד הקובע	4
6	מסמכים עליהם הסתמכנו בהכנת חוות הדעת	4
7	תיאור הסביבה והנכס	4
8	הזכויות	7
9	נתוני תכנון	9
10	גורמים ושיקולים	18

לוט:

טבלת הקצאה ואיוון 7 ע' - נספח א'
טבלת שווי המגרשים החדשים - נספח ב'
טבלת הערות ושעבודים - נספח ג'



שמאות מקרקעין ניהול נכסים וייעוץ

מס' 2555.1/20

י"ז/בסיון/התש"פ 9/ביוני/2020

סיגלית בת שלמה מהנדסת ושמאית מקרקעין בס"ד

לכבוד
הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
ראשון לציון



הנדון: טבלאות הקצאה ואיזון

תכנית מס' 413-0720243

מגרש 132 מתחם האלף בתכנית רצ/מק/11/1000/1
גוש 3946 חלקה 228 (חלק)

מתחם ב' בתכנית האלף - דרומית לאזה"ת המערבי
ראשון לציון



1 פרטי המקרקעין

גוש :

3946

חלקה :

228 (חלק)

מתחם לאיחוד וחלוקה :

מגרש 132 מתחם האלף

מהות :

טבלאות הקצאה ואיזון בתכנית מס' 413-

0720243 מגרש 132 מתחם האלף

רצ/מק/11/1000/1

שטח המגרש :

16,177 מ"ר

מיקום :

מתחם ב' במתחם האלף - דרומית לאזה"ת

המערבי ראשון לציון

מהות :

מגרש בשימושים מעורבים לדיור מיוחד,

מסחר ותעסוקה



2 מטרת חוות הדעת

נתבקשנו לערוך טבלת איזון והקצאה בתכנית 413-0720243 מגרש 132 מתחם האלף רצ/מק/11/1000/1 למקרקעין הנדון, כהגדרתה בפרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, חלוקת מגרש מס' 132 מתחם האלף ל-2 מגרשים נפרדים לצורך ייחוד זכויות הבעלים. יודגש כי לא קיימת בקשה להיתר לניצול זכויות הבניה, טבלאות האיזון וההקצאה נערכו על פי הזכויות בתכנית רצ/מק/11/1000/2 ו-רצ/מק/11/1000/1 הקבועות למגרש.



3 בעלי עניין במקרקעין

מגרש 132 : חברות ובעלים פרטיים.



שמאות מקרקעין ניהול נכסים וייעוץ

מס' 2555.1/20

י"ז/בסיון/התש"פ 9/ביוני/2020

סיגלית בת שלמה מהנדסת ושמאית מקרקעין בס"ד

4 המועד הקובע לחוות הדעת
המועד הקובע: ינואר 2019.

5 ביקור בנכס והמועד הקובע
בתאריך 27/9/2018 אנו הח"מ ערכנו ביקור בנכס ובסביבה.



6 מסמכים עליהם הסתמכנו בהכנת חוות הדעת
• תכנית בהכנה 413-0720243 מגרש 132 מתחם האלף רצ/מק/11/1000 על נספחיה.
• תכנית רצ/מק/11/1000 על נספחיה.
• תכנית רצ/1000 על נספחיה.



7 תיאור הסביבה והנכס

- 7.1 חטיבת הקרקע הנדונה מהווה את מגרש 132 במתחם האלף בייעוד לדיוור מיוחד מסחר ותעסוקה.
- 7.2 צורת מגרש 132 דמוי מלבן ושטחו 16,177 מ"ר.
- 7.3 גבולות התכנית:
צפון: רחוב רחבעם זאבי ומעברו מב"ת מערב
מערב: שטחים ריקים מבניה, המצויים בעבודות פיתוח.
מזרח: כביש 20 "נתיבי איילון" ומעברו שכונת נווה דקלים.
דרום: רחוב אבא אבן ומעברו מתחם האגם.
- 7.4 סביבת הנכס מהווה את מתחם ב' "תכנית האלף", רצ/1000.
- 7.5 הסביבה מאופיינת בשימושים מעורבים של בילוי, מסחר, משרדים ותעשייה.
- 7.6 הנכס תחום מכל עבריו בדרכים ובהם קווים מאספים לביו, מים וניקוז, חשמל וכד'. בעת הביקור נראה, כי במתחם כולו מבוצעות עבודות פיתוח רחבות היקף על ידי החברה הכלכלית לראשון לציון בע"מ.





שמאות מקרקעין ניהול נכסים וייעוץ

מס' 2555.1/20
י"ז/בסיון/התש"פ 9/ביוני/2020

סיגלית בת שלמה מהנדסת ושמאית מקרקעין בס"ד

תמונות מיום הביקור





שמאות מקרקעין ניהול נכסים וייעוץ

סיגלית בת שלמה מהנדסת ושמאית מקרקעין בס"ד

מס' 2555.1/20
י"ז/בסיון/התש"פ 9/ביוני/2020

8 הזכויות

בהתאם לנספח ג' - להלן בעלי הזכויות במגרש 132 בתכנית רצ/מק/1/1000/2 :

שם הבעלים הרשום	מס' זהות או מס' תאגיד	חלקים במגרש באחוזים
1 חברת הר האם בע"מ	2375650	12.04944%
2 קפלון דליה	005246574	2.08086%
3 גינדי עזרא	520416	4.35046%
4 רגב זהרה	42240275	0.16886%
5 רגב דוד	3090222	0.16886%
6 לוי מרדכי	000039388	0.50629%
7 קפלון דליה	005246574	2.08086%
8 אינדיצקי משה	4930780	0.12567%
9 אינדיצקי אריה	51289023	0.10472%
10 נוף ראובן	12370979	0.16755%
11 בר אור דוד	62058763	0.16755%
12 שפר צבי	022140149	0.16755%
13 אינדיצקי אריה	51289023	1.85781%
14 אינדיצקי משה	4930780	1.34838%
15 בוטנרו רמי	056402019	0.34184%
16 צימרמן איזיק	5321237	0.30874%
17 ש.י. אסתטיקה בע"מ	513687046	20.50077%
18 גולדפינגר אברהם	053377875	0.39223%
19 רפאל ניסים	57333205	0.31287%
20 נצר בן ציון	050637511	0.33511%
21 מוסצ'ו יוסף	010928059	4.68778%
22 טוויג אורי	27792670	4.68778%
23 אזולאי יוסף	029509767	4.68778%
24 מוסצ'ו יוסף	010928059	1.56258%
25 אזולאי אנה	309980365	1.56259%
26 טוויג עוז	025514332	1.56259%
27 סטרול אבי	040563777	0.83776%
28 בן מיור אסתר	007006927	0.16755%
29 רוזנבלום אליהו מאיר	51981793	0.39223%
30 עצמון דבורה	53322848	0.33589%
31 שפרוק מוטל	317901569	0.33589%
32 נחמה דנית	060872165	0.16755%
33 בר בוזגלו נמני מירן	200343903	0.33773%
34 א.ש.נ.מ נדלן נדלן בע"מ	514175983	0.07145%
35 איבגי מרדכי	065043143	0.04102%



שמאות מקרקעין ניהול נכסים ויעוץ

סיגלית בת שלמה מהנדסת ושמאית מקרקעין בס"ד

מס' 2555.1/20
י"ז/בסיון/התש"פ 9/ביוני/2020

שם הבעלים הרשום	מס' זהות או מס' תאגיד	חלקים במגרש באחוזים
36	28424562	0.55854%
37	28424562	0.55854%
38	057767451	0.15981%
39	023049372	0.15981%
40	314045865	0.34183%
41	057767451	0.00769%
42	023049372	0.00769%
43	065043143	0.33773%
44	514660752	1.00773%
45	028424562	0.34393%
46	028017911	0.14037%
47	058240177	0.23773%
48	064949209	0.23773%
49	023797756	0.23773%
50	029735735	0.23773%
51	025470253	0.23773%
52	051497493	0.24316%
53	034645739	0.11965%
54	300400934	0.11965%
55	033574724	0.17083%
56	300199478	0.34166%
57	040789539	0.17083%
58	050876481	0.17083%
59	022597686	0.33345%
60	032399958	0.17083%
61	025470253	0.18072%
62	064949209	0.51146%
63	029735735	0.17049%
64	058615451	0.17049%
65	023797756	0.17049%
66	069597458	0.34097%
67	027496447	0.15344%
68	022140149	0.17428%
69	027496447	0.18208%
70	028017911	0.16287%
71	051649424	22.15491%
סה"כ		100.00000%

שמאות מקרקעין ניהול נכסים וייעוץ

סיגלית בת שלמה מהנדסת ושומאית מקרקעין בס"ד

מס' 2555.1/20
י"ז/בסיון/התש"פ 9/ביוני/2020

9 נתוני תכנון

טבלאות האיוון וההקצאה מתבססות על זכויות הבניה בתכנית רצ/מק/1/1000/2 כלהלן:

מצב קודם

9.1 תכנית מתאר רצ/מק/1/1000 מתחם האלף פורסמה לתוקף בי.פ. 7246 בתאריך 10/4/16

התכנית מבטאת את חזון העיריה הדגיש שילוב מיטבי של סביבה, חברה וכלכלה.
גבולות המתחם: מצפון רח' רחבעם זאבי, ממערב שד' מרילנד בתוואי מוצע חדש, מדרום, רח' אבא אבן וממזרח כביש 20 נתיבי איילון.
מתחם " האלף" מהווה עתודת קרקע משמעותית לפיתוח העיר עם יתרון מיקום מובהק ונגישות לתחנת הרכבת משה דין וקו רכבת מתוכנן תל-אביב אשדוד, כביש 431, שד' משה דין, נתיבי איילון וקרבה לחוף הים.
המתחם בשטח של כ-1,500 דונם ומשלב תעסוקה, מסחר, מסעדות, מוסדות חינוך מגורים, מעונות סטודנטים, דיור מוגן מוסדות ציבור ושטחים פתוחים.

על פי התכנית המקרקעין הנדון מסומן מגרש מס' 132 בייעוד דיור מיוחד מסחר ותעסוקה עם חזית מסחרית לאורך כל גבולות החלקה.

9.2 תכנית רצ/מק/1/1000/2 פורסמה לתוקף בי.פ. 7703 בתאריך 15/2/18

תכנית מס' 413-0458406 - תכנית מפורטת ומהווה שינוי לתכנית מפורטת רצ/מק/1/1000 בתחום מתחם ב' כפי שהוא מוגדר בתכנית זו.
מטרת התכנית - איחוד וחלוקה מחדש ללא שינוי בשטח הכולל של כל אחד מייעודי הקרקע שאינן ציבוריים וטבלאות הקצאה ואיוון למתחם ב', כנדרש בתכנית הראשית, ללא שינוי בזכויות הבניה הנגזרות מהתכנית הראשית.
מטרת התכנית כפי שהוגדרה ע"י עיריית ראשל"צ, לחזק את המרקם העירוני במתחם ב' תוך שמירה על עקרונות "תכנון מקיים".
התכנית קובעת את אופי הבינוי והפיתוח, מאפיינת את החזיתות לרחובות ואת החזיתות המסחריות.

המקרקעין הנדונים מהווים את מגרש 132 בתכנית לעיל בייעוד דיור מיוחד מסחר ותעסוקה עם חזית מסחרית לאורך כל גבולות החלקה.

גושים וחלקות הכלולים בתכנית

גוש 3946 - חלקה 228 בשלמות וחלקה 227 (חלק)
גוש 3947 - חלקה 74 (חלק)



שמאות מקרקעין ניהול נכסים וייעוץ

מס' 2555.1/20

י"ז/בסיון/התש"פ 9/ביוני/2020

סיגלית בת שלמה מהנדסת ושמאית מקרקעין בס"ד

מטרות התכנית

1. איחוד וחלוקה מחדש כולל טבלאות הקצאה ואיזון למתחם בשטח של כ- 300 דונם בהתאם להוראות התכנית הראשית רצ/1000.
2. שינויים בקווי בניין, הרחבת דרכים ושינויים בהוראות בינוי ופיתוח.



שימושים לדיור מיוחד מסחר ותעסוקה

- א. דיור מוגן
- ב. שטחים לצרכי תרבות ופעילויות חברה ושירותים נוספים לשימוש הדיירים בלבד כגון מרפאה, לדיור מוגן- חדר אוכל, חדרי טיפולים.
- ג. שטחים הדרושים לניהול המבנים.
- ד. מתקנים הנדסיים, מתקנים לאנרגיה מתחדשת.
- ה. שירותים עסקיים ומשרדים.
- ו. מוסדות מחקר וחינוך ייעודי (מכללות).
- ז. שימושים מסחריים לכלל הציבור- חנויות, סדנאות וגלריות, בנקים, סניפי דואר, מרפאות, מסעדות, מזנונים, בתי קפה, מכוני כושר ויופי ושירותי רווחה ופנאי, הדרכה והשתלמויות.
- ח. מקומות בילוי כגון: מועדונים, קולנוע, תיאטרון וכו'.
- ט. דרכים וחנויות, שטחי פריקה וטעינה תת קרקעיים.
- י. שטחים פתוחים ופיתוח נופי.



הוראות בינוי לדיור מיוחד מסחר ותעסוקה

1. בתא שטח 132 דיור מיוחד
 - שטח כל דירה לא יעלה על 68 מ"ר. הדירות יהיו לשימוש אוכלוסייה מבוגרת מעל גיל 60 (לפחות אחד מבני הזוג).
 - לא תותר מכירת דירות, או משכונן שלא במסגרת הסכמי הדיירים של הדיור המיוחד.
 - ניתן יהיה להקים מבנה אחד או מספר מבנים לדיור המוגן, ובתנאי שיהיו בניהול משותף. כמו כן, ניתן יהיה להפריד במבנים שונים בין השימושים המיועדים לדיור המוגן, לבין שטחי המסחר והתעסוקה המיועדים לכלל הציבור.
2. שימוש המסחר יהיו בשימוש מעורב, ולא יתאפשרו כשימוש בלעדי למגרש או למבנה.





שמאות מקרקעין ניהול נכסים וייעוץ

מס' 2555.1/20

י"ז/בסיון/התש"פ 9/ביוני/2020

סיגלית בת שלמה מהנדסת ושמאית מקרקעין בס"ד

(1) במסגרת השימוש העיקרי הזכויות הן לדירור מיוחד, על פי מפתח ל 68 מ"ר לדירת דיור מוגן, בתוספת 34 מ"ר לדירה לשטחים עיקריים משותפים, אשר ישרתו את כלל הדיירים במבנה כגון: חדרי חוגים, חדרי הרצאות, חדר כושר, חדר רופא וכיו"ב. לא ניתן להמיר את הזכויות שהוקנו לדירות בזכויות המשותפות לדיירים או להיפך.



הוראות בינוי

בין היתר, תנאי להיתר בניה ראשון במתחם יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי כוללת.

חניה

א. תקן החניה יהיה תקן החניה התקף בעת הוצאת היתרי בניה. החניה במגרשים הסחירים תהיה תת קרקעית כולל חניה לפריקה וטעינה.

ב. אם וכאשר תופעל מערכת הסעת המונים באזור, ניתן יהיה עפ"י תכניות שיאושרו בסמכות הועדה המקומית לתו"ב, להסב לשימושים אחרים חלק מקומות החניה התת קרקעיות המתוכננות, ובלבד שהשימושים המוצעים יהיו בהתאם לשימושים המותרים בתאי השטח הרלוונטיים. בקומות החניה המוסבות ניתן יהיה להפוך שטחי שרות לשטחים לשימוש עיקרי.

ג. בחניונים תת קרקעיים בייעודי קרקע הכוללים שימושים ציבוריים או מסחריים, הקומה העליונה תיועד לחניות ציבוריות ולתפעול בלבד. חניות מוצמדות למשתמשי הבניין יהיו מקומה 2 ומטה. חניה מתחת לשטחים ציבוריים (מבני ציבור או שצ"פ) תהיה לטובת הציבור בלבד.

מרתפים

תכנית מרתפי החניה התת קרקעיים לא תעלה על 85% משטח המגרש על מנת לאפשר חלחול מי נגר במגרשים. ניתן לבנות את המרתפים עד קו בניין 0.





שמאות מקרקעין ניהול נכסים וייעוץ

סיגלית בת שלמה מהנדסת ושמאית מקרקעין בס"ד

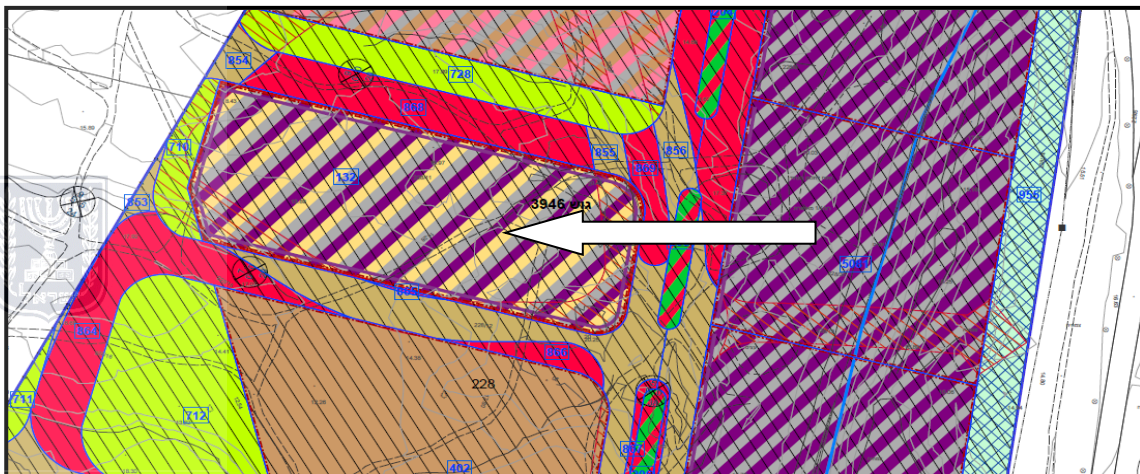
מס' 2555.1/20

י"ז/בסיון/התש"פ 9/ביוני/2020

קטע מטבלת זכויות בנייה למגרש 132 בתקנון תכנית רצ/מק/1/1000/2

מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
		מרחב לכניסה הקובעת	מרחב לכניסה הקובעת	מרחב לכניסה הקובעת	מרחב לכניסה הקובעת	גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי			
				648	3242			132	מסחר	דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה
				4254	21272			132	תעסוקה	דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה
300	50	91902	27386	4500	(1) 30600	3500	16177	132	דיוור מיוחד	דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה

חלק מתשריט תכנית רצ/מק/1/1000/2





שמאות מקרקעין ניהול נכסים וייעוץ

מס' 2555.1/20

י"ז/בסיון/התש"פ 9/ביוני/2020

סיגלית בת שלמה מהנדסת ושמאית מקרקעין בס"ד

9.3

סיכום הוראות ושטחי בנייה במגרש 132

שטח מגרש :	16,177 מ"ר
תכסית :	50%
מס' הקומות :	מפל הכניסה הקובעת 11 מתחת לכניסה הקובעת 3
שטח עיקרי עילי :	מסחר : 3,242 מ"ר לתעסוקה : 21,272 מ"ר לדיוור מיוחד : 30,600 מ"ר מתוכם 10,200 מ"ר שטחים עיקריים משותפים לכלל הדירות ואינם סחירים למסחר : 648 מ"ר לתעסוקה : 4,254 מ"ר לדיוור מיוחד : 4,500 מ"ר לדיוור מיוחד : 300 - 3,000 מ"ר בנוסף לשטח העיקרי סך של 27,386 מ"ר לכל המגרש
שטח שרות עילי :	
מס' יח"ד :	
מרפסות לדיוור מיוחד :	
שטח שרות תחתי :	

מצב חדש

9.4

תכנית בהכנה 413-0720243 מגרש 132 מתחם האלף רצ/מק/1/1000/11

מטרות התכנית

- איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים וחלוקת מגרש 132 ל-2 מגרשים נפרדים ועצמאיים.
תא שטח 201 , מגרש בשטח 6.273 דונם בשימוש מסחר ותעסוקה.
תא שטח 202 , מגרש בשטח 9.904 דונם בשימוש דיוור מיוחד ומסחר.
- קביעת קווי בניין.
- זיקת הנאה להולכי רגל בין המגרשים.



שמאות מקרקעין ניהול נכסים וייעוץ

סיגלית בת שלמה מהנדסת ושמאית מקרקעין בס"ד

מס' 2555.1/20

י"ז/בסיון/התש"פ 9/ביוני/2020

סעיף 4.1.1 ייעודי קרקע ושימושים דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה שימושים

דיוור מיוחד ומסחר:



1. דיוור מוגן
2. שטחים לצרכי תרבות ופעילויות חברה ושירותים נוספים לשימוש הדיירים בלבד כגון מרפאה לדיוור מוגן, חדר אוכל, חדר טיפולים.
3. שטחים הדרושים לניהול המבנים.
4. מתקנים הנדסיים, מתקנים לאנרגיה מתחדשת.
5. שירותים עסקיים ומשרדים נלווים כשירות לדיוור מוגן.
6. מוסדות מחקר וחינוך ייעודי (מכללות) כשירות לדיוור מוגן.
7. שימושים מסחריים לכלל הציבור - חנויות, סדנאות וגלריות, בנקים, סניפי דואר, מרפאות, מסעדות, מזנונים, בתי קפה, מכוני כושר ויופי ושירותי רווחה ופנאי, הדרכה והשתלמויות.
8. מקומות בילוי כגון: מועדונים, קולנוע, תיאטרון וכו'.
9. דרכים וחנויות, שטחי פריקה וטעינה תת קרקעיים.
10. שטחים פתוחים ופיתוח נופי.
11. התוכנית לא תפחית מהשימושים הקיימים בתוכנית הכוללנית.



מסחר ותעסוקה:

1. תעשייה עתירת ידע כגון: פיתוח תוכנות, מחשוב, ביודינפורמטיקה, ביוטכנולוגיה, ננוטכנולוגיה וכו'.
2. משרדים לסוגיהם למקצועות חופשיים, מוסדות כספיים וכו'.
3. שירותים עסקיים.
4. אחסנה כחלק מפעילות תומכת לעסקים בלבד.
5. שימושים מסחריים הכוללים: אולמות תצוגה לשימושים מסחריים, חנויות, סדנאות, גלריות, בנקים, סניפי דואר, משרדים, מרפאות, מסעדות, מזנונים, בתי קפה, מכוני כושר ויופי ושירותי רווחה ופנאי, הדרכה והשתלמויות כגון אלה לשימוש דיירי אזור המגורים, עובדי אזור התעסוקה ומבקרים.
6. מקומות בילוי כגון: מועדונים, קולנוע, תיאטרון וכו'.
7. דרכים וחנויות, שטחי פריקה וטעינה תת קרקעיים.
8. שטחים פתוחים ופיתוח נופי.
9. חניונים ציבוריים לרכב- תת קרקעיים ומעל הקרקע.
10. מכוני מחקר, מעבדות למחקר ופיתוח.
11. מתקנים הנדסיים ושטחי שרות תומכים לכלל השימושים.
12. התוכנית לא תפחית מהשימושים הקיימים בתוכנית הכוללנית.





שמאות מקרקעין ניהול נכסים וייעוץ

מס' 2555.1/20

י"ז/בסיון/התש"פ 9/ביוני/2020

סיגלית בת שלמה מהנדסת ושמאית מקרקעין בס"ד

סעיף 4.1.2 הוראות בינוי

דיוור מיוחד ומסחר:

1. הבינוי ומאפייניו יהיו בהתאם לתוכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי באישור הועדה המקומית, שתערך בהתאם לדרישות הרשומות בסעיף 6.1 בתקנון.
2. הפעילויות תעמודנה בכל תנאי יכות הסביבה להבטחת מניעת מטרדים לאזור המגורים הסמוכים, בהתאם להנחיות ואישור הגופים המוסמכים ובהתאם להוראות איכות הסביבה.
3. בקשה להיתר בניה תלווה בנספח אקוסטי.
4. חל איסור על חיבור מספר יחידות דיוור ליחידה אחת.
5. שטח כל דירה לא יעלה על 68 מ"ר, הדירות יהיו לשימוש אוכלוסייה מבוגרת מעל גיל 60 (לפחות אחד מבני הזוג).
- לא תותר מכירות דירות, או משכונן שלא במסגרת הסכמי הדיירים של הדיוור מוגן.
- ניתן יהיה להקים מבנה אחד או מספר לדיוור המוגן, ובתנאי שיהיו בניהול משותף. כמו כן, ניתן להפריד במבנים שונים בין השימושים המיועדים לדיוור המוגן, לבין שטחי המסחר והתעסוקה המיועדים לכלל הציבור.
6. שימושי המסחר יהיו בשימוש מעורב, ולא יתאפשרו כשימוש בלעדי למגרש או למבנה.
7. לא יתרו דירות בקומת הקרקע.

מסחר ותעסוקה:

1. תישמר חזית מסחרית בקומת הקרקע כלפי הצירים הראשיים והפארק כמופיע בתשריט התוכנית.
2. הבינוי ומאפייניו יהיו בהתאם לתוכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי באישור הועדה המקומית, שתערך בהתאם לדרישות הרשומות בסעיף 6.1 בתקנון.
3. מיקום מתקנים הנדסיים וחניונים ציבוריים באישור מהנדס העיר.
4. שימושי המסחר יהיו בשימוש מעורב, ולא יתאפשרו כשימוש בלעדי למגרש או למבנה.
5. החניה תהיה תת קרקעית, ומספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן החניה התקף.
6. חניונים ציבוריים לרכב יהיו תת קרקעיים.





שמאות מקרקעין ניהול נכסים וייעוץ

סיגלית בת שלמה מהנדסת ושמאית מקרקעין בס"ד

מס' 2555.1/20

י"ז/בסיון/התש"פ 9/ביוני/2020

זכויות והוראות בניה דיוור מיוחד ומסחר

202	תא שטח:
9,904	גודל מגרש (מ"ר):
30,926 מ"ר	עיקרי מעל הכניסה הקובעת:
30,600 מ"ר	שרות מעל הכניסה הקובעת:
326 מ"ר	שרות מתחת לכניסה הקובעת:
למסחר	תכסית:
4,565 מ"ר	מספר יח"ד:
4,500 מ"ר	
למסחר	
16,897 מ"ר	
50% מתא שטח	
300 שטח כל דירה לא יעלה על 68 מ"ר,	
בתוספת 34 מ"ר לדירה לשטחים	
עיקריים משותפים, לא ניתן להמיר את	
הזכויות שהוקנו לדירות בזכויות	
המשותפות לדיירים או להפך	
45 מ'	גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת:
11	מס' קומות מעל הכניסה הקובעת:
צידי ימני- 0 מ', צידי שמאלי- 5.0 מ'	קווי בניין:
אחורי- 0 מ', קדמי- 0 מ'	

מסחר ותעסוקה

201	תא שטח:
6,273	גודל מגרש (מ"ר):
24,188 מ"ר	עיקרי מעל הכניסה הקובעת:
21,272 מ"ר	שרות מעל הכניסה הקובעת:
2,916 מ"ר	שרות מתחת לכניסה הקובעת:
למסחר	תכסית:
4,837 מ"ר	גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת:
4,254 מ"ר	מס' קומות מעל הכניסה הקובעת:
10,489 מ"ר	קווי בניין:
65% מתא שטח	
45 מ'	
11	
צידי ימני- 5.0 מ', צידי שמאלי- 0 מ'	
אחורי- 0 מ', קדמי- 0 מ'	



שמאות מקרקעין ניהול נכסים ויעוץ

סיגלית בת שלמה מהנדסת ושמאית מקרקעין בס"ד

מס' 2555.1/20
י"ז/בסיון/התש"פ 9/ביוני/2020

סעיף 6 הוראות נוספות

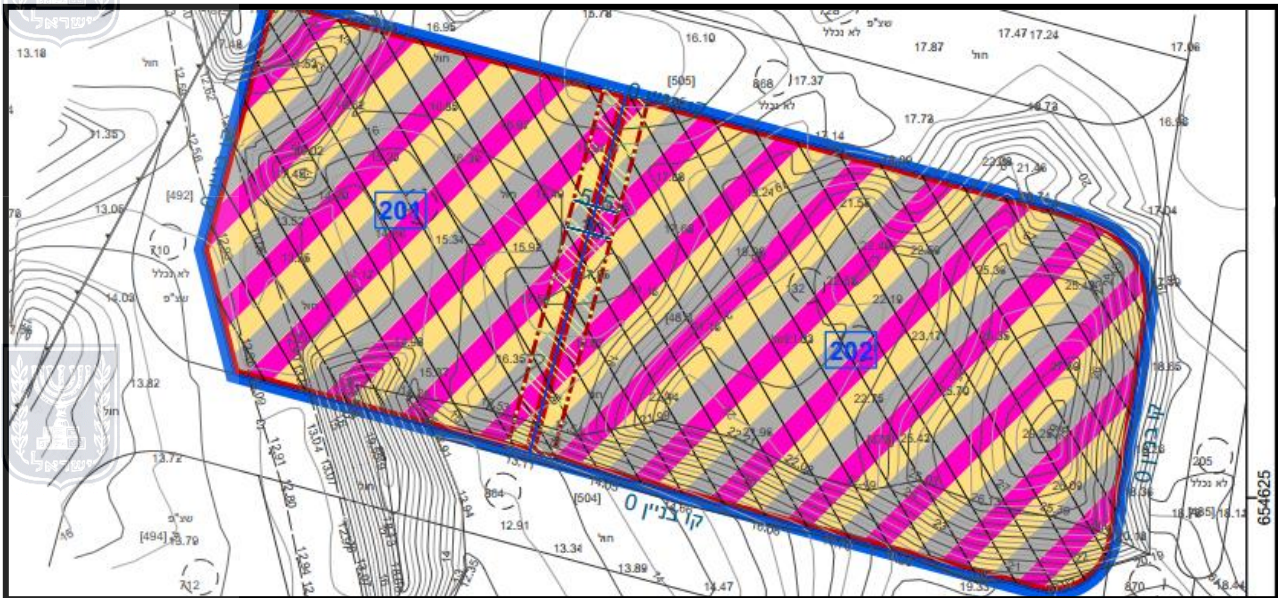
6.1 הוראות בינוי

נספח הבינוי רעיוני, שינויים בנספח הבינוי בכל אחד מהמגרשים יהיה בסמכות הוועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר בניה.

6.3 חניה

1. תקן החניה יהיה תקן החניה התקף בעת הוצאת היתרי בניה. החניה תהיה תת קרקעית כולל חניה לפריקה וטעינה.
2. אם וכאשר תופעל מערכת היסעים המונים באזור ניתן יהיה להסב חלק ממקומות החניה התת קרקעיים המתוכננים לשימושים המותרים בתאי השטח, ניתן יהיה להפוך שטחי שרות לשטחים לשימוש עיקרי.
3. ניתן יהיה לחבר בתת הקרקע בין תאי השטח 201, 202.

תשריט מצב מוצע בתכנית 413-0720243 מגרש 132 מתחם האלף
רצ/מק/11/1000





שמאות מקרקעין ניהול נכסים וייעוץ

מס' 2555.1/20

י"ז/בסיון/התש"פ 9/ביוני/2020

סיגלית בת שלמה מהנדסת ושמאית מקרקעין בס"ד

10 גורמים ושיקולים

כאמור, התבקשנו לערוך טבלת איזון והקצאה בתכנית 413-0720243 מגרש 132 מתחם האלף רצ/מק/1/1000/11, על מנת להפריד בין ייעוד מסחר ותעסוקה מייעוד מסחר ודיור מיוחד ולייחד את זכויות הבעלים במגרשים נפרדים, בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה. להלן הגורמים והשיקולים שהנחו אותנו בהכנת הטבלה:

10.1 טבלת ההקצאה והאיזון נעשו בהתאם להוראות סעיף 122 בפרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבנייה - חלוקה ללא הסכמת בעלים.

10.2 הובא בחשבון תקנות התכנון והבנייה (תכנית איחוד וחלוקה) תשס"ט 2009 לרבות תיקון התשע"ג 2013.

10.3 טבלאות האיזון וההקצאה נערכו בהתאם לזכויות הבניה המוקנות למגרש 132 במתחם האלף רצ/1/1000/1 ו-רצ/מק/1/1000/2. יודגש כי לא קיימת בקשה להיתר לניצול זכויות הבניה וטבלאות האיזון וההקצאה נערכו על פי הזכויות שנקבעו למגרש בתכנית רצ/1/1000/1 ו-רצ/מק/1/1000/2.

10.4 הובא בחשבון הוראות תקן 15 לתקינה השמאית.

10.5 הובא בחשבון כי מטרת טבלאות ההקצאה והאיזון לחלק את מגרש 132 לשני מגרשי בנייה ולייחד את זכויות הבעלים במגרש 132 ב-2 מגרשים נפרדים, בהתאם לזכויותיהם במגרש 132 כפי שנקבעו בטבלת ההקצאה והאיזון של משרד שמאים "דנוס כהן" בתכנית רצ/מק/1/1000/2.

10.6 הובא בחשבון, כי השטחים העיקריים הסחירים במגרש מס' 202 דיור מיוחד מהווים 67% מסך שטחי הבנייה העיקריים המותרים (67% מסך של 30,600 מ"ר) והיתרה שטחים עיקריים משותפים שאינם סחירים, כמפורט בעמוד 9 סעיף 2 (1).

10.7 חוות הדעת לא כוללת את רכיב המע"מ, עפ"י תקן 11.0 א' בתקינה השמאית.





שמאות מקרקעין ניהול נכסים וייעוץ

מס' 2555.1/20

י"ז/בסיון/התש"פ 9/ביוני/2020

סיגלית בת שלמה מהנדסת ושמאית מקרקעין בס"ד

10.8 הובא בחשבון במצב הנכנס ערכי השווי והמקדמים על פי נספח ב' לתכנית רצ/מק/1/1000/2- שווי המגרש החדש, להלן ערכי השווי והמקדמים עבור המגרש המאוחד:

שווי מ"ר מבונה עיקרי מסחר: 6,000 ₪ מקדם 0.96

שווי מ"ר מבונה עיקרי תעסוקה: 1,500 ₪ מקדם 0.92

שווי מ"ר מבונה עיקרי דיור מיוחד: 3,100 ₪ מקדם משוקלל 0.873

10.9 הובא בחשבון במצב היוצא ערכי השווי הבסיסיים בנספח ב' לתכנית רצ/מק/1/1000/2 והפעלת מקדמי שווי המתחייבים מחלוקת המגרש לשני מגרשי בנייה נפרדים מזרחי ומערבי, לצורך ייחוד הזכויות והקצאתם במגרשים החדשים, המקדמים שנקבעו הותאמו לנטרול גורם המושאע הגודל והמיקום שהיה גלום במקדמים במצב הנכנס.

מגרש מס' 201 - מגרש מערבי בייעוד מסחר ותעסוקה

שווי מ"ר מבונה עיקרי מסחר: 6,000 ₪, מקדם גודל 1, מקדם לשצ"פ 1.03.

שווי מ"ר מבונה עיקרי תעסוקה: 1,500 ₪ מקדם לשצ"פ 1.03.

מגרש מס' 202 - מגרש מזרחי בייעוד דיור מיוחד ומסחר

שווי מ"ר מבונה עיקרי דיור מיוחד: 3,100 ₪ מקדם גודל 0.895 מקדם מיקום 0.966 מקדם משוקלל 0.8646

שווי מ"ר מבונה עיקרי מסחר: 6,000 ₪ מקדם גודל 1 מקדם מיקום 0.85 מבטא מסחר מקומי לטובת הדיור המיוחד.

על מנת לא להעמיס על טבלאות ההקצאה והאיזון מצורפים נספחים ב' ו- ג' לטבלה בטבלאות נפרדות כלהלן:
נספח ב' – שווי המגרשים החדשים
נספח ג' – הערות ושעבודים של זכויות הבעלים



שמאות מקרקעין ניהול נכסים וייעוץ

מס' 2555.1/20

י"ז/בסיון/התש"פ 9/ביוני/2020

סיגלית בת שלמה מהנדסת ושמאית מקרקעין בס"ד

הננו מצהירים בזאת שחוות הדעת הוכנה למיטב הבנתנו וניסיוננו, על פי תקנות שמאי מקרקעין, (אתיקה מקצועית) ועל פי הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל, אין לנו חלק או עניין בנכס המוערך

על החתום



ליאת כולני
כלכלנית ושמאית מקרקעין



סיגלית בת שלמה
מהנדסת ושמאית מקרקעין



לוט: טבלת הקצאה ואיזון 7 ע' - נספח א'
טבלת שווי המגרשים החדשים - נספח ב'
טבלת הערות ושעבודים - נספח ג'



רישיון מס' 1032

מס' 2555.1/20
י"ז/בסיון/התש"פ 9/ביוני/2020

שאלות מקרקעין

ניהול נכסים וייעוץ

סיגלית בת שלמה

מהנדסת ושמאית מקרקעין

בס"ד

נספח א' - טבלת הקצאה ואיזון שלא בהסכמת הבעלים בתכנית 413-0720243 מגרש 132 מתחם האלף הנקראת רצ/מק/1/1000/11

מס"ד	נתוני המקרקעין				מצב נכנס				מצב יוצא				תשלומי איזון				
	גוש	חלקה	מס' מגרש בתכנית רצ/מק/1/1000/2	שטח מגרש 132 בתכנית רצ/מק/1/1000/2	שם בעלים רשום	חלקים במגרש באחוזים	שטח בעלות	יעוד החלקה	שווי מצב נכנס	שווי יחסי במגרש באחוזים	מגרש תמורה	שטח מגרש תמורה	חלק יחסי במגרש תמורה באחוזים	שטח מוקצה במגרש תמורה	שימושים במגרש המוקצה	שווי מצב יוצא	שווי יחסי באחוזים
							מ"ר		ש			מ"ר		מ"ר		ש	ש
1	3946	228	132	16,177	ש.י. אסתטיקה בע"מ	20.501%	3316.41	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	26,823,630	20.50%	202	9,904	33.3852%	3306.47	דיור מיוחד ומסחר	27,990,631	20.50%
2	3946	228	132	16,177	מוסצי' יוסף	4.688%	758.34	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	6,133,588	4.69%	202	9,904	7.6340%	756.07	דיור מיוחד ומסחר	6,400,439	4.69%
3	3946	228	132	16,177	טוויג אורי	4.688%	758.34	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	6,133,588	4.69%	202	9,904	7.6340%	756.07	דיור מיוחד ומסחר	6,400,439	4.69%
4	3946	228	132	16,177	אזולאי יוסף	4.688%	758.34	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	6,133,588	4.69%	202	9,904	7.6340%	756.07	דיור מיוחד ומסחר	6,400,439	4.69%
5	3946	228	132	16,177	מוסצי' יוסף	1.563%	252.78	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	2,044,512	1.56%	202	9,904	2.5446%	252.02	דיור מיוחד ומסחר	2,133,461	1.56%
6	3946	228	132	16,177	אזולאי אנה	1.563%	252.78	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	2,044,525	1.56%	202	9,904	2.5447%	252.02	דיור מיוחד ומסחר	2,133,475	1.56%
7	3946	228	132	16,177	טוויג עוז	1.563%	252.78	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	2,044,525	1.56%	202	9,904	2.5447%	252.02	דיור מיוחד ומסחר	2,133,475	1.56%
8	3946	228	132	16,177	אפרים קונדה	22.155%	3584.00	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	28,987,941	22.15%	202	9,904	36.0789%	3573.26	דיור מיוחד ומסחר	30,249,103	22.16%
										61.41%			100.000%	9904.00		83,841,460	61.41%
9	3946	228	132	16,177	חברת הר האם בע"מ	12.049%	1949.24	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	15,765,736	12.05%	201	6,273	31.2216%	1958.53	מסחר ותעסוקה	16,449,935	12.05%
10	3946	228	132	16,177	קפלון דליה	2.081%	336.62	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	2,722,640	2.08%	201	6,273	5.3918%	338.23	מסחר ותעסוקה	2,840,797	2.08%



רישיון מס' 1032

מס' 2555.1/20
י"ז/בסיון/התש"פ 9/ביוני/2020

שאלות מקרקעין

ניהול נכסים וייעוץ

סיגלית בת שלמה

מהנדסת ושמאית מקרקעין

בס"ד

נספח א' - טבלת הקצאה ואיזון שלא בהסכמת הבעלים בתכנית 413-0720243 מגרש 132 מתחם האלף הנקראת רצ/מק/1/1000/11

מס"ד	נתוני המקרקעין				מצב נכנס								מצב יוצא				תשלומי איזון
	גוש	חלקה	מס' מגרש בתכנית רצ/מק/1/1000/2	שטח מגרש בתכנית רצ/מק/1/1000/2	שם בעלים רשום	חלקים במגרש באחוזים	שטח בעלות	יעוד החלקה	שטח נכנס	שטח יחסי במגרש באחוזים	מגורש תמורה	שטח מגרש תמורה	חלק יחסי במגרש תמורה	שטח מוקצה במגרש תמורה	שימושים במגרש המוקצה	שטח יוצא	שטח יחסי באחוזים
11	3946	228	132	16,177	גינדי עזרא	4.350%	703.77	מיוחד מסחר ותעסוקה	5,692,231	4.35%	201	6,273	11.2726%	707.13	מסחר ותעסוקה	5,939,262	4.35%
12	3946	228	132	16,177	רגב זהרה	0.169%	27.32	מיוחד מסחר ותעסוקה	220,940	0.17%	201	6,273	0.4375%	27.45	מסחר ותעסוקה	230,528	0.17%
13	3946	228	132	16,177	רגב דוד	0.169%	27.32	מיוחד מסחר ותעסוקה	220,940	0.17%	201	6,273	0.4375%	27.45	מסחר ותעסוקה	230,528	0.17%
14	3946	228	132	16,177	לוי מרדכי	0.506%	81.90	מיוחד מסחר ותעסוקה	662,440	0.51%	201	6,273	1.3119%	82.29	מסחר ותעסוקה	691,189	0.51%
15	3946	228	132	16,177	קפלון דליה	2.081%	336.62	מיוחד מסחר ותעסוקה	2,722,640	2.08%	201	6,273	5.3918%	338.23	מסחר ותעסוקה	2,840,797	2.08%
16	3946	228	132	16,177	אינדיצקי משה	0.126%	20.33	מיוחד מסחר ותעסוקה	164,429	0.13%	201	6,273	0.3256%	20.43	מסחר ותעסוקה	171,565	0.13%
17	3946	228	132	16,177	אינדיצקי אריה	0.105%	16.94	מיוחד מסחר ותעסוקה	137,018	0.10%	201	6,273	0.2713%	17.02	מסחר ותעסוקה	142,964	0.10%
18	3946	228	132	16,177	נוף ראובן	0.168%	27.10	מיוחד מסחר ותעסוקה	219,226	0.17%	201	6,273	0.4341%	27.23	מסחר ותעסוקה	228,740	0.17%
19	3946	228	132	16,177	בר אור דוד	0.168%	27.10	מיוחד מסחר ותעסוקה	219,226	0.17%	201	6,273	0.4341%	27.23	מסחר ותעסוקה	228,740	0.17%
20	3946	228	132	16,177	שפר צבי	0.168%	27.10	מיוחד מסחר ותעסוקה	219,226	0.17%	201	6,273	0.4341%	27.23	מסחר ותעסוקה	228,740	0.17%
21	3946	228	132	16,177	אינדיצקי אריה	1.858%	300.54	מיוחד מסחר ותעסוקה	2,430,797	1.86%	201	6,273	4.8138%	301.97	מסחר ותעסוקה	2,536,288	1.86%



רישיון מס' 1032

מס' 2555.1/20
י"ז/בסיון/התש"פ 9/ביוני/2020

שאלות מקרקעין

ניהול נכסים ויעוץ

סיגלית בת שלמה

מהנדסת ושמאית מקרקעין

בס"ד

נספח א' - טבלת הקצאה ואיזון שלא בהסכמת הבעלים בתכנית 413-0720243 מגרש 132 מתחם האלף הנקראת רצ/מק/1/1000/11

מס"ד	נתוני המקרקעין				מצב נכנס				מצב יוצא				תשלומי איזון						
	גוש	חלקה	מס' מגרש בתכנית רצ/מק/1/1000/2	שטח מגרש בתכנית רצ/מק/1/1000/2	שם בעלים רשום	חלקים במגרש באחוזים	שטח בעלות	החלקה	יעוד	שווי מצב נכנס	שווי יחסי במגרש	מגרש תמורה	שטח מגרש תמורה	חלק יחסי באחוזים במגרה תמורה	שטח מוקצה במגרה תמורה	שימושים במגרש המוקצה	שווי מצב יוצא	שווי יחסי באחוזים	תשלומי איזון
							מ"ר			ש"ח			מ"ר				ש"ח		
22	3946	228	132	16,177	אינדיצקי משה	1.348%	218.13	דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה		1,764,248	1.35%	201	6,273	3.4938%	219.17	מסחר ותעסוקה	1,840,813	1.35%	
23	3946	228	132	16,177	בוטנר רמי	0.342%	55.30	דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה		447,270	0.34%	201	6,273	0.8858%	55.56	מסחר ותעסוקה	466,681	0.34%	
24	3946	228	132	16,177	צימרמן איזיק	0.309%	49.94	דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה		403,962	0.31%	201	6,273	0.8000%	50.18	מסחר ותעסוקה	421,493	0.31%	
25	3946	228	132	16,177	גולדפינגר אברהם	0.392%	63.45	דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה		513,202	0.39%	201	6,273	1.0163%	63.75	מסחר ותעסוקה	535,474	0.39%	
26	3946	228	132	16,177	רפאל ניסים	0.313%	50.61	דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה		409,366	0.31%	201	6,273	0.8107%	50.85	מסחר ותעסוקה	427,131	0.31%	
27	3946	228	132	16,177	נצר בן ציון	0.335%	54.21	דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה		438,465	0.34%	201	6,273	0.8683%	54.47	מסחר ותעסוקה	457,493	0.34%	
28	3946	228	132	16,177	סטרול אבי	0.838%	135.52	דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה		1,096,142	0.84%	201	6,273	2.1707%	136.17	מסחר ותעסוקה	1,143,713	0.84%	
29	3946	228	132	16,177	בן מיר אסתר	0.168%	27.10	דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה		219,226	0.17%	201	6,273	0.4341%	27.23	מסחר ותעסוקה	228,740	0.17%	
30	3946	228	132	16,177	רוזנבלום אליהו מאיר	0.392%	63.45	דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה		513,202	0.39%	201	6,273	1.0163%	63.75	מסחר ותעסוקה	535,474	0.39%	
31	3946	228	132	16,177	עצמון דבורה	0.336%	54.34	דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה		439,485	0.34%	201	6,273	0.8703%	54.60	מסחר ותעסוקה	458,558	0.34%	
32	3946	228	132	16,177	שפרוק מוטל	0.336%	54.34	דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה		439,485	0.34%	201	6,273	0.8703%	54.60	מסחר ותעסוקה	458,558	0.34%	



רישיון מס' 1032

מס' 2555.1/20
י"ז/בסיון/התש"פ 9/ביוני/2020

שאלות מקרקעין

ניהול נכסים וייעוץ

סיגלית בת שלמה

מהנדסת ושמאית מקרקעין

בס"ד

נספח א' - טבלת הקצאה ואיזון שלא בהסכמת הבעלים בתכנית 413-0720243 מגרש 132 מתחם האלף הנקראת רצ/מק/1/1000/11

מס"ד	נתוני המקרקעין				מצב נכנס				מצב יוצא				תשלומי איזון					
	גוש	חלקה	מס' מגרש בתכנית רצ/מק/1/2/1000	שטח מגרש בתכנית רצ/מק/1/2/1000	שם בעלים רשום	חלקים במגרש באחוזים	שטח בעלות	החלקה	שטח נכנס	שטח במגרש באחוזים	מגרש תמורה	שטח מגרש תמורה	חלק יחסי במגרש תמורה	שטח מוקצה במגרש תמורה	שימושים במגרש המוקצה	שטח יוצא	שטח יחסי באחוזים	
33	3946	228	132	16,177	נחמה דנית	0.168%	27.10	דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה	219,226	0.17%	201	6,273	0.4341%	27.23	מסחר ותעסוקה	228,740	0.17%	
34	3946	228	132	16,177	בר בוזגלו נמני מירן	0.338%	54.63	דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה	441,893	0.34%	201	6,273	0.8751%	54.90	מסחר ותעסוקה	461,070	0.34%	
35	3946	228	132	16,177	א.ש.נ.מ. נדלן נדלן בע"מ	0.071%	11.56	דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה	93,487	0.07%	201	6,273	0.1851%	11.61	מסחר ותעסוקה	97,544	0.07%	
36	3946	228	132	16,177	איבגי מרדכי	0.041%	6.64	דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה	53,671	0.04%	201	6,273	0.1063%	6.67	מסחר ותעסוקה	56,001	0.04%	
37	3946	228	132	16,177	אזולאי גיל	0.559%	90.36	דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה	730,805	0.56%	201	6,273	1.4472%	90.79	מסחר ותעסוקה	762,521	0.56%	
38	3946	228	132	16,177	אזולאי גיל	0.559%	90.36	דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה	730,805	0.56%	201	6,273	1.4472%	90.79	מסחר ותעסוקה	762,521	0.56%	
39	3946	228	132	16,177	נשר אלון	0.160%	25.85	דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה	209,099	0.16%	201	6,273	0.4141%	25.98	מסחר ותעסוקה	218,173	0.16%	
40	3946	228	132	16,177	נשר טלי לאה	0.160%	25.85	דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה	209,099	0.16%	201	6,273	0.4141%	25.98	מסחר ותעסוקה	218,173	0.16%	
41	3946	228	132	16,177	גלוסקין אולגה	0.342%	55.30	דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה	447,257	0.34%	201	6,273	0.8857%	55.56	מסחר ותעסוקה	466,667	0.34%	
42	3946	228	132	16,177	נשר אלון	0.008%	1.24	דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה	10,062	0.01%	201	6,273	0.0199%	1.25	מסחר ותעסוקה	10,498	0.01%	
43	3946	228	132	16,177	נשר טלי לאה	0.008%	1.24	דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה	10,062	0.01%	201	6,273	0.0199%	1.25	מסחר ותעסוקה	10,498	0.01%	

שאלות מקרקעין

ניהול נכסים וייעוץ

סיגלית בת שלמה

מהנדסת ושמאית מקרקעין

בס"ד

מס' 2555.1/20
י"ז/בסיון/התש"פ 9/ביוני/2020

נספח א' - טבלת הקצאה ואיזון שלא בהסכמת הבעלים בתכנית 413-0720243 מגרש 132 מתחם האלף הנקראת רצ/מק/1/1000/11

מס"ד	נתוני המקרקעין				מצב נכנס				מצב יוצא				תשלומי איזון					
	גוש	חלקה	מס' מגרש בתכנית רצ/מק/1/1000/2	שטח מגרש בתכנית רצ/מק/1/1000/2	שם בעלים רשום	חלקים במגרש באחוזים	שטח בעלות	החלקה	שווי מצב נכנס	שווי יחסי במגרש	מגורש תמורה	שטח מגרש תמורה	חלק יחסי במגרש תמורה	שטח מוקצה במגורש תמורה	שימושים המוקצה	שווי מצב יוצא	שווי יחסי באחוזים	
							מ"ר		מ"ר			מ"ר		מ"ר		מ"ר		
44	3946	228	132	16,177	איבגי מרדכי	0.338%	54.63	דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה	441,893	0.34%	201	6,273	0.8751%	54.90	מסחר ותעסוקה	461,070	0.34%	
45	3946	228	132	16,177	כהן פליקס אחזקות בע"מ	1.008%	163.02	דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה	1,318,535	1.01%	201	6,273	2.6112%	163.80	מסחר ותעסוקה	1,375,756	1.01%	
46	3946	228	132	16,177	אזולאי גילי	0.344%	55.64	דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה	450,005	0.34%	201	6,273	0.8912%	55.90	מסחר ותעסוקה	469,534	0.34%	
47	3946	228	132	16,177	נעים אייל אילה	0.140%	22.71	דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה	183,663	0.14%	201	6,273	0.3637%	22.82	מסחר ותעסוקה	191,634	0.14%	
48	3946	228	132	16,177	ונטורה אורנית	0.238%	38.46	דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה	311,051	0.24%	201	6,273	0.6160%	38.64	מסחר ותעסוקה	324,550	0.24%	
49	3946	228	132	16,177	רחמני משה	0.238%	38.46	דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה	311,051	0.24%	201	6,273	0.6160%	38.64	מסחר ותעסוקה	324,550	0.24%	
50	3946	228	132	16,177	חדד רחל	0.238%	38.46	דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה	311,051	0.24%	201	6,273	0.6160%	38.64	מסחר ותעסוקה	324,550	0.24%	
51	3946	228	132	16,177	בן זקן לילך	0.238%	38.46	דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה	311,051	0.24%	201	6,273	0.6160%	38.64	מסחר ותעסוקה	324,550	0.24%	
52	3946	228	132	16,177	מולכו עמי עמנואל	0.238%	38.46	דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה	311,051	0.24%	201	6,273	0.6160%	38.64	מסחר ותעסוקה	324,550	0.24%	
53	3946	228	132	16,177	אברהם אבנר	0.243%	39.34	דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה	318,156	0.24%	201	6,273	0.6301%	39.52	מסחר ותעסוקה	331,963	0.24%	
54	3946	228	132	16,177	לרמן גיא	0.120%	19.36	דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה	156,553	0.12%	201	6,273	0.3100%	19.45	מסחר ותעסוקה	163,347	0.12%	



רישיון מס' 1032

מס' 2555.1/20
י"ז/בסיון/התש"פ 9/ביוני/2020

שאלות מקרקעין

ניהול נכסים וייעוץ

סיגלית בת שלמה

מהנדסת ושמאית מקרקעין

בס"ד

נספח א' - טבלת הקצאה ואיזון שלא בהסכמת הבעלים בתכנית 413-0720243 מגרש 132 מתחם האלף הנקראת רצ/מק/1/1000/11

מס"ד	נתוני המקרקעין				מצב נכנס				מצב יוצא				תשלומי איזון					
	גוש	חלקה	מס' מגרש בתכנית רצ/מק/1/1000/2	שטח מגרש בתכנית רצ/מק/1/1000/2	שם בעלים רשום	חלקים במגרש באחוזים	שטח בעלות	החלקה	שטח נכנס	שטח מגרש במגרש באחוזים	מגורש תמורה	שטח מגרש תמורה	חלק יחסי במגרש תמורה	שטח מוקצה במגרש תמורה	שימושים במגרש המוקצה	שטח יוצא	שטח יחסי באחוזים	
55	3946	228	132	16,177	לרמן טל	0.120%	19.36	דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה	156,553	0.12%	201	6,273	0.3100%	19.45	מסחר ותעסוקה	163,347	0.12%	
56	3946	228	132	16,177	מובדט עומרי	0.171%	27.64	דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה	223,517	0.17%	201	6,273	0.4426%	27.77	מסחר ותעסוקה	233,218	0.17%	
57	3946	228	132	16,177	מובדט עמית	0.342%	55.27	דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה	447,035	0.34%	201	6,273	0.8853%	55.53	מסחר ותעסוקה	466,435	0.34%	
58	3946	228	132	16,177	נפתלי אסף	0.171%	27.64	דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה	223,517	0.17%	201	6,273	0.4426%	27.77	מסחר ותעסוקה	233,218	0.17%	
59	3946	228	132	16,177	נפתלי מרדכי	0.171%	27.64	דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה	223,517	0.17%	201	6,273	0.4426%	27.77	מסחר ותעסוקה	233,218	0.17%	
60	3946	228	132	16,177	מדר שמואל	0.333%	53.94	דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה	436,293	0.33%	201	6,273	0.8640%	54.20	מסחר ותעסוקה	455,227	0.33%	
61	3946	228	132	16,177	מובדט טובי	0.171%	27.64	דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה	223,517	0.17%	201	6,273	0.4426%	27.77	מסחר ותעסוקה	233,218	0.17%	
62	3946	228	132	16,177	מולכו עמי עמנואל	0.181%	29.24	דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה	236,458	0.18%	201	6,273	0.4683%	29.37	מסחר ותעסוקה	246,720	0.18%	
63	3946	228	132	16,177	רחמי משה	0.511%	82.74	דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה	669,205	0.51%	201	6,273	1.3253%	83.13	מסחר ותעסוקה	698,247	0.51%	
64	3946	228	132	16,177	בן זקן לילך	0.170%	27.58	דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה	223,073	0.17%	201	6,273	0.4418%	27.71	מסחר ותעסוקה	232,754	0.17%	
65	3946	228	132	16,177	ויטורה שלום	0.170%	27.58	דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה	223,073	0.17%	201	6,273	0.4418%	27.71	מסחר ותעסוקה	232,754	0.17%	



רישיון מס' 1032

מס' 2555.1/20
י"ז/בסיון/התש"פ 9/ביוני/2020

שאלות מקרקעין

ניהול נכסים וייעוץ

סיגלית בת שלמה

מהנדסת ושמאית מקרקעין

בס"ד

נספח א' - טבלת הקצאה ואיזון שלא בהסכמת הבעלים בתכנית 413-0720243 מגרש 132 מתחם האלף הנקראת רצ/מק/1/1000/11

מס"ד	נתוני המקרקעין				מצב נכנס								מצב יוצא				תשלומי איזון	
	גוש	חלקה	מס' מגרש בתכנית רצ/מק/1/2000/2	שטח מגרש בתכנית רצ/מק/1/2000/2	שם בעלים רשום	חלקים במגרש באחוזים	שטח בעלות	יעוד החלקה	שטח נכנס	שווי יחסי במגרש	תמורה	מגרש שטח תמורה	חלק יחסי במגרש בתמורה	שטח מוקצה במגרש תמורה	שימושים במגרש המוקצה	שווי מצב יוצא	שווי יחסי באחוזים	
							מ"ר		מ"ר			מ"ר		מ"ר		מ		
66	3946	228	132	16,177	חדד רחל	0.170%	27.58	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	223,073	0.17%	201	6,273	0.4418%	27.71	מסחר ותעסוקה	232,754	0.17%	
67	3946	228	132	16,177	אז כהן שלמה	0.341%	55.16	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	446,132	0.34%	201	6,273	0.8835%	55.42	מסחר ותעסוקה	465,493	0.34%	
68	3946	228	132	16,177	מור יוסף יצחק שמעון	0.153%	24.82	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	200,764	0.15%	201	6,273	0.3976%	24.94	מסחר ותעסוקה	209,477	0.15%	
69	3946	228	132	16,177	שפר צבי	0.174%	28.19	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	228,032	0.17%	201	6,273	0.4516%	28.33	מסחר ותעסוקה	237,928	0.17%	
70	3946	228	132	16,177	מור יוסף יצחק שמעון	0.182%	29.46	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	238,237	0.18%	201	6,273	0.4718%	29.60	מסחר ותעסוקה	248,576	0.18%	
71	3946	228	132	16,177	נעים אייל אילה	0.163%	26.35	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	213,102	0.16%	201	6,273	0.4220%	26.47	מסחר ותעסוקה	222,351	0.16%	
									50,496,164	38.59%			100.0%	6,273		52,687,590	38.59%	
	סך הכול								130,842,060	100.00%				16,177		136,529,050	100.00%	



שאלות מקרקעין

ניהול נכסים וייעוץ

סיגלית בת שלמה

מהנדסת ושמאית מקרקעין
בס"ד

מס' 2555.1/20
י"ז/בסיון/התש"פ 9/ביוני/2020

נספח א' - טבלת הקצאה ואיזון שלא בהסכמת הבעלים בתכנית 413-0720243 מגרש 132 מתחם האלף הנקראת רצ/מק/11/1000

ליאת כולני
כלכלנית ושמאית מקרקעין



סיגלית בת שלמה
מהנדסת ושמאית מקרקעין



סיגלית בת שלמה

מהנדסת ושמאית מקרקעין
בס"ד

שאלות מקרקעין

ניהול נכסים וייעוץ

מס' 2555.1/20
י"ז/בסיון/התש"פ 9/ביוני/2020

נספח ב – שווי המגרשים החדשים בתכנית 413-0720243 מגרש 132 רצ/מק/11/1000/1

שטח	מהות	שטח מגרש	שטח	שווי	גודל	מיקום	מקדם שצ"פ	שווי מ"ר משוקלל	שווי
מ"ר		מ"ר	מ"ר	נח					נח
3,242	מסחר עיקרי מגרש בעלים אחרים	6,273	2916	6000	1	1	1.03	6,180	18,020,880
648	מסחר שרות		583					3,090	1,801,470
21,272	תעסוקה		21,272	1500	1	1	1.03	1,545	32,865,240
30,600	דיוור מיוחד	9,904	30,600	3100	0.895	0.966	1	2,680	82,013,110
	מסחר עיקרי במגרש דיוור מיוחד		326	6000	1	0.85	1	5,100	1,662,600
	מסחר שרות במגרש דיוור מיוחד		65.0					2,550	165,750
	סה"כ מצב חדש	16,177							136,529,050





מס' 2555.1/20
י"ז/בסיון/התש"פ 9/ביוני/2020

שמות מקרקעין

ניהול נכסים וייעוץ

סיגלית בת שלמה

מהנדסת ושמאית מקרקעין
בס"ד

נספח ג – בתכנית 413-0720243 מגרש 132 מתחם האלף רצ/מק/11/1000 - טבלת הערות ושעבודים

טבלת הערות ושעבודים - נסח מתאריך 21.9.2018				
שם הבעלים הרשום	מס' השטר	מהות הפעולה	שם המוטב	הערות
בר אור דוד	44165/2012/2	הערת אזהרה סעיף 126	כהן פליקס אחזקות בע"מ	תאור הנכס: מגרש, החלק במקרקעין בשלמות
נוף ראובן	44676/2012/1	הערת אזהרה סעיף 126	כהן פליקס אחזקות בע"מ	תאור הנכס: מגרש, החלק במקרקעין 14516/85523400
בן מיור אסתר	54843/2012/2	הערת אזהרה סעיף 126	כהן פליקס אחזקות בע"מ	תאור הנכס: מגרש, החלק במקרקעין 14516/85523400
נצר בן ציון	41711/2013/1	הערת אזהרה סעיף 126	כהן פליקס אחזקות בע"מ א.ש.ג.מ נדלן נדלן בע"מ	
רגב זהרה	29212/2014/3	הערת אזהרה סעיף 126	מתוק אייל יונתן	תאור הנכס: מגרש
רגב דוד	29212/2014/3	הערת אזהרה סעיף 126	מתוק אייל יונתן	תאור הנכס: מגרש
כהן פליקס אחזקות בע"מ	9844/2015/1	הערת אזהרה סעיף 126	סטרול אבי	הימנעות מעשיית עסקה
סטרול אבי	9844/2015/2	הערת אזהרה סעיף 126	כהן פליקס אחזקות בע"מ	הימנעות מעשיית עסקה
כהן פליקס אחזקות בע"מ	49438/2015/1	הערת אזהרה סעיף 126	נשר אלון נשר טלי לאה אברהם אבנר נעים איילה אילה	תאור הנכס: מגרש, החלק במקרקעין 4187/28879000
אזולאי גיל	20465/2017/1	הערת אזהרה סעיף 126	אזולאי מאיר מישל פיודורוב ויאצ'סלב	
אזולאי גילי	20465/2017/1	הערת אזהרה סעיף 126	אזולאי מאיר מישל פיודורוב ויאצ'סלב	
רחמני משה	6732/2018/1	הערת אזהרה סעיף 126	דן גיבורי אילן	תאור הנכס: מגרש, החלק במקרקעין 100/288790
גינדי עזרא	35872/2018/1	הערת אזהרה סעיף 126	כהן פליקס אחזקות א.ש.ג.מ נדלן נדלן בע"מ	

