

הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0142067

רצ/מק 34/110 רח' איתמר בן אב"י 1-ראשון לציון

מרכז

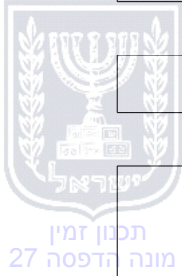
מחוז

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

בקשה להגדלת השטח הכולל המותר לבניה ושינוי בקווי בניין בבית משותף ברח' איתמר בן אבי"י 1 ראשון לציון



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

רצ/מק 34/110 רח' איתמר בן אב"י -1 ראשון לציון

413-0142067

מספר התכנית

0.525 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (א) (1), 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 7, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 7

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת 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 182024

קואורדינאטה Y 652337

1.5.2 תיאור מקום

גובל ברחוב איתמר בן אבי"י 1 מדרום

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	איתמר בן אבי"י	1	

שכונה רמב"ם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3932	מוסדר	חלק	193	194

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



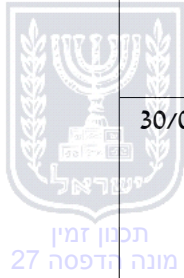
תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
רצ/1/1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/1. הוראות תכנית רצ/1/1 תחולנה על תכנית זו.	1646		30/07/1970
רצ/1/1 יג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/1/ יג. הוראות תכנית רצ/1/1 יג תחולנה על תכנית זו.	5280	2245	09/03/2004
רצ/110/1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/110/1 ממשיכות לחול.	1493	478	19/12/1968



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				סלו בן עמי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		סלו בן עמי		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	17/06/2015	סלו בן עמי	17/06/2015		כן
טבלאות הקצאה	מחייב		12	23/03/2017	מוטי זייד	23/03/2017	איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.	כן
בינוי	מנחה	1: 200	1	18/05/2016	סלו בן עמי	18/05/2016		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		24/04/2017	סלו בן עמי	24/04/2017		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

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
	פרטי	רחל נחשול			חיפה	אנטוורפן	10	052-6336612	052-6336612	
	פרטי	יעקב צליל			ראשון לציון	איתמר בן אבי"י	1	052-4238211	052-4238211	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			עיריית ראשון לציון	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547685		eliy@rishonlezionmuni.il
בעלים	רחל נחשול			חיפה	אנטוורפן	10	052-6336612	052-6336612	
בעלים	יעקב צליל			ראשון לציון	איתמר בן אבי"י	1	052-4238211	052-4238211	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	סלו בן עמי			ראשון לציון	הרצל	63	03-9660158	03-9642205	salo@salo.co.il
	שמאי	מוטי זייד	238	זייד את זייד בע"מ	רמת גן	הבונים	7	073-2807000	04-8584466	moty@motyzaid.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	אביגדור מזור	552		ראשון לציון	רוטשילד	102	03-9654095		mazor@mazor-sur.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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

הקמת בניין מגורים בן 6 קומות ל-8 יח"ד

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- (1) איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.
- (2) קביעת שטח מגרש מינימלי.
- (3) תוספת קומות מ-4 ל-6 עפ"י.
- (4) שינוי קווי בניין כמסומן בתשריט.
- (5) הגדלת השטח הכולל המותר לבניה.



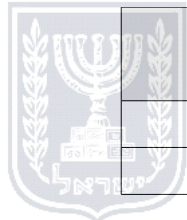
תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.525
------------------	-------



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	8		8		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	576.12	+82.23	658.35		

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח		
דרך מאושרת	200		
מגורים ג'	100		
שטח ציבורי פתוח	300		
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים	
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ג'	100	
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	100	
להריסה	מגורים ג'	100	



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	47	8.95
מגורים ג'	418	79.62
שטח ציבורי פתוח	60	11.43
סה"כ	525	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	47.11	8.88
מגורים ג'	422.92	79.75
שטח ציבורי פתוח	60.28	11.37
סה"כ	530.3	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות פיתוח הוראות בינוי ופיתוח: א. חומרי גמר בחזיתות - סוג החומר והגוון יהיו באישור אדריכל העיר או מי מטעמו. ב. עיצוב חזיתות, סגנון, פרופורציות והקומפוזיציה של החזיתות יאושרו ע"י אדריכל העיר או מי מטעמו. ג. מפלס הקרקע ישמש כחצר משותפת לרווחת הדיירים ויכיל 15% גינון אשר יופנו ברובו כלפי חזית הבניין, והכניסה הראשית הפונה אל הרחוב הראשי, ובאישור אגף התכנון. ד. שטח הלובי לא יפחת מ-20 מ"ר וימוקם ככל הניתן בחלק הפונה אל הרחוב הראשי. ה. בחזית הפונה לרחוב לא תותר גדר אטומה מעל לגובה 1 מ' ולא יותר להתקין גדרות קלות כדוגמת במבוק, יוטה וכו' מעל לגדר הבנויה. ו. חיבורי מים, פילרים ושעונים יהיו תמיד במקום מוצנע בצידי המגרש, בנישה עם שערים ובכל מקרה יאושרו ע"י אגף תכנון עיר.
ב	שרותי כבאות 1) לבניין תתוכנן רחבת הערכות לרכבי כבאות והצלה במידה של 6X12 מ'. 2) אישור איכלוס המבנה מותנה בביצוע פתרון למיקום הרחבה שיהיה מקובל על שרותי הכבאות ולא מתחת לקו חשמל. 3) אזורי תנועה ורחבות ההערכות של רכבי הכבאות יתוכננו בכפוף לסעיף 3.7.5.1 בתקנות התכנון והבניה (תיקון מס' 3) .

4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	ריצוף, שבילים, גינון ונטיעות, תשתיות תת קרקעיות וכו'.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	א. רצועת דרך למעבר כלי רכב, מבני דרך ומתקני דרך ב. מדרכות, חניות, גינון, שבילי אופנים ג. רצועה למעבר תשתיות
4.3.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי	ציד-י שמאלי	ציד-י ימני		מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			
							עיקרי	שרות	עיקרי	שרות		
3.5 (6)	3.5	2.5 (5)	3.5	6 (4)	8	334 (3)		366 (2)	658.35 (1)	418	100	מגורים ג'

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

הערה ברמת הטבלה:

מרפסות ע"פ רצ/1/1 על תיקוניה

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תוספת 20% משטח המגרש לפי סעיף 62 א'

$$157.5\% = 20\% + 137.5\%$$

$$418 = 399 + 19 \text{ מ"ר}$$

$$.418 \times 157.5\% = 658.35$$

(2) 80% (עפ"י רצ/1/1 יג)

תותר תוספת של 4 מ"ר - עבור חדרים מוגנים לכל יחידת דיור - $4 \times 8 = 32$ מ"ר בנוסף לשטח המצוין בטבלה.

(3) 80% (עפ"י רצ/1/1 יג).

(4) מספר הקומות יהיה: קומת עמודים + 6 קומות + חדרים על הגג ע"פ רצ/1/1/6.

(5) מערבי לכיוון השצ"פ

קו בנין למרפסות 1.80 מ'.

(6) קו בנין למרפסות 1.50 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

תהה בתחום המגרש ובהתאם לתקן חניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר בניה

6.2**איכות הסביבה**

כל השימושים והפעילויות בתחום התכנית יעמדו בהנחיות מינהל איכות הסביבה בעירית ראש"צ.

אשפה- איסוף אשפה ע"י עגלות אשפה ובאישור ותאום עם מינהל איכות הסביבה

6.3**בניה ירוקה**

תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה, בהתאם לתקן הישראלי לבניה ירוקה ת"י 5281 על שינויו ותיקונו ובהתאם להחלטת הוועדה המקומית התקפה בעת הוצאת היתר הבניה.

6.4**איחוד וחלוקה**

1. במסגרת האיחוד והחלוקה, חלקה 2-194 בגוש 3932 שבבעלות העירייה ושייעודו על פי תכנית רצ/110/1 למגורים מיועדת כמגרש להשלמה לחלקות 1,2,3-193 בגוש 3932.
2. תנאי לקבלת היתר בניה במגרש המגורים יהיה הכנה והגשה לאישור הוועדה המקומית של תכנית לצרכי רישום (להלן: "תצ"ר") התואמת לתכנית החדשה, על ידי בעלי הרשומים של חלקה 193, ואישורה על ידי הוועדה המקומית.
3. תנאי קבלת טופס 4, למבנה שייבנה על מגרש המגורים, יהיה רישום התצ"ר בלשכת רישום המקרקעין ורישום השטחים המיועדים לצרכי ציבור ע"ש העירייה בלשכת רישום המקרקעין, על ידי בעלי הזכויות בחלקה 193, אשר יישאו בעלויות הרישום.

6.5**תנאים למתן היתרי בניה**

1. הריסת כל המבנים הקיימים בחלקה. 2. אישור פקיד היערות

6.6**הוצאות הכנת תוכנית**

כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה, לרבות שכר טרחת אדריכלים, שמאים, מודדים, יועצים ורישומים יחולו על הבעלים וישולמו על ידם בהתאם לסעיף 69(12) לחוק"

6.7**היטל השבחה**

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק

6.8**הפקעות לצרכי ציבור**

השטחים המיועדים לצרכי ציבור ולהפקעה, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.

7. ביצוע התכנית**7.1****שלבי ביצוע****7.2****מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו 5 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



פברואר 2016





שמאות מקרקעין* ליווי כלכלי "דוחות 0" סקרים בנדל"ן* חו"ד מומחה לבימ"ש* תכנון ובניה* דוחות כלכליים עסקיים

מספרינו: 7808-1-16

לכבוד

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון

איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים

הצעת תכנית מפורטת מס' 413-0142067

רחוב איתמר בן אבי 1, ראשון לציון



1. רקע כללי

לבקשת יובל וולפרט (בא כח הבעלים בנכס) ולבקשת עיריית ראשון לציון, התבקשנו להכין טבלאות איזון – איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים, לנכס הנדון כפי שיפורט להלן.

2. המועד הקובע

המועד הקובע הינו מועד הגשת חוות הדעת.



3. מועד הביקור בנכס וזהות המבקר

נערך ביקור בנכס ובסביבתו ביום 5/1/2016 ע"י מורן זייד זינר- שמאית מקרקעין.

4. פרטי המקרקעין:

סה"כ שטח התכנית – 525 מ"ר.

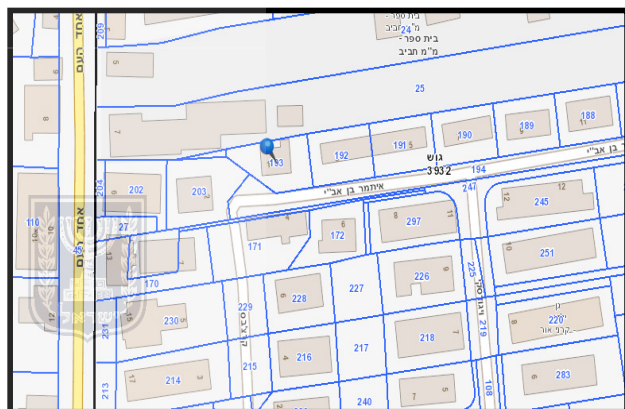
החלקות הכלולות בשטח התכנית:

גוש	:	3932
חלקה	:	193
חלק מחלקה	:	194



5. תאור המקרקעין

מתחם התכנית ממוקם בחלק הצפוני של רחוב בן אבי, ראשון לציון.



הנכס תחום בגבולות כדלקמן:

ממערב: רחוב אחד העם

ממזרח: רחוב הגדוד העברי

מדרום: רחוב איתמר בן אבי ורחוב ירושלים

מצפון: רחוב נחמה וצפונית לו יהודה הלוי.

הסביבה מאופיינת בבנייני מגורים בני 3-4 קומות על עמודים. בקרבת הנכס בית הספר חביב ומבני ציבור שונים.

בסביבה פיתוח עירוני מלא.



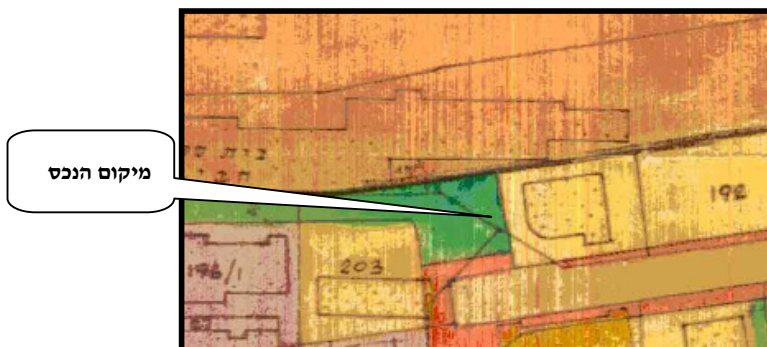
שמאות מקרקעין* ליווי כלכלי "דוחות 0" סקרים בנדל"ן* חו"ד מומחה לבימ"ש* תכנון ובניה* דוחות כלכליים עסקיים

6. מצב תכנוני קיים

להלן פירוט תנאי התכנון במצב התכנוני הקיים, כפי שהתקבלו מתוך מסמכי התכנית הנדונה:

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערות ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
רצ/1/1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/1. הוראות תכנית רצ/1/1 תחולנה על תכנית זו.	1646		30/7/1970
רצ/1/1 יג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/1 יג. הוראות תכנית רצ/1/1 יג תחולנה על תכנית זו.	5280	2245	9/3/2004
רצ/1/110	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/1/110 ממשיכות לחול.	1493	478	19/12/1968

תשריט הנכס מתוך תכנית רצ/1/110:



שמאות מקרקעין* ליווי כלכלי "דוחות 0" * סקרים בנדל"ן * חו"ד מומחה לבימ"ש * תכנון ובניה * דוחות כלכליים עסקיים

7. מצב תכנוני מוצע

התכנית החדשה כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה חדשה של הקרקע, בהסכמת בעלים, ויוצרת אגב כך תאי שטח כדלקמן:

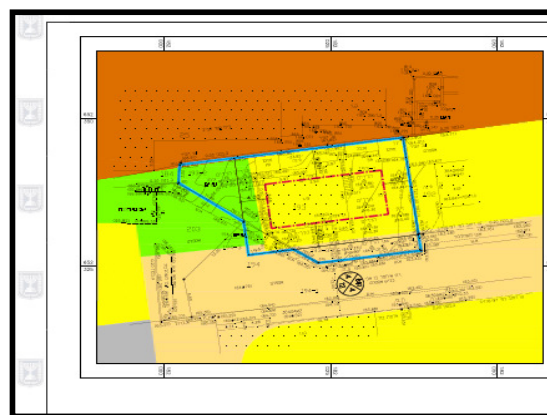
- **יעוד מגורים ג'** : **מגרש מס' 100**, שימוש למגורים, לפי ההוראות בתקנון התכנית.
- **יעוד דרך מאושרת** : **מגרש מס' 200**, בשימוש רצועת דרך למעבר כלי רכב, מבני דרך ומתקני דרך, מדרכות, חניות, גינון, שבילי אופניים, רצועה למעבר תשתיות.

- **יעוד שטח ציבורי פתוח** : **מגרש מס' 300**, בשימוש ריצוף, שבילים, גינון ונטיעות, תשתיות תת קרקעיות וכו'.

תשריט מצב מוצע



תשריט מצב מאושר



הצעת חלוקה:

לוח שטחים

השטחים בדונם מטר	מספרי החלקות	
	סופי	ארעי
0.399		193-1
0.060		193-2
0.047		193-3
0.019		194-2
0.525	שטח התוכנית	

מגורים
שציפ
דרך
מגורים

הצעת חלוקה

השטחים בדונם מטר	מספרי החלקות	
	סופי	ארעי
0.399		193-1
0.060		193-2
0.047		193-3
0.506	<193>	
1.486		194-1
0.019		194-2
0.004		194-3
1.509	<194>	

מגורים
שציפ
דרך

דרך
מגורים
שציפ



שמאות מקרקעין* ליווי כלכלי "דוחות 0" סקרים בנדל"ן* חו"ד מומחה לבימ"ש* תכנון ובניה* דוחות כלכליים עסקיים

8. בעלויות

8.1 נסחי טאבו:

הופקו נסחי רישום מקרקעין לקרקעות הכלולות בתכנית. הבעלויות רשומות כדלקמן:

- חלקה 193 : בשטח 506 מ"ר. הבעלות רשומה ע"ש צליל יעקב 1/2 ונחשול רחל 1/2.

על המקרקעין רשומה הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7

- חלקה 194 : בשטח 1509 מ"ר. הבעלות רשומה ע"ש עיריית ראשון לציון - בשלמות.

הטבלה ערוכה בהתאם לרישום הקיים.

חלקה 194

03/01/2016 תאריך
כ"ב טבת תשע"ו
שעה: 15:03

משרד המשפטים
הגוף לרישום והסדר מקרקעין
מדינת ישראל

נסח מס' 1028

לשכת רישום מקרקעין: רחובות

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 3932 חלקה: 194

תיאור הנכס

רשימת	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית ראשון לציון	1,509.00	מזר

המספרים הישנים של החלקה: 3932/28

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
9271/1950	30/07/1950	מכר ללא תמורה	עיריית ראשון לציון

סוף נתונים

נסח מקוון זה, החתום בחתימה אלקטרונית מאושרת, לא יראו פלט נייר שלו כהעתק באמון של הנכס

חלקה 193

03/01/2016 תאריך
כ"ב טבת תשע"ו
שעה: 15:03

משרד המשפטים
הגוף לרישום והסדר מקרקעין
מדינת ישראל

נסח מס' 1027

לשכת רישום מקרקעין: רחובות

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 3932 חלקה: 193

תיאור הנכס

רשימת	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית ראשון לציון	506.00	מזר

המספרים הישנים של החלקה: 3932/28

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
48308/2010/1	13/10/2010	ירושיה	צליל יעקב
48308/2010/1	13/10/2010	ירושיה	נחשול רחל
48308/2010/2	13/10/2010	ירושיה	נחשול רחל
48308/2010/2	13/10/2010	ירושיה	צליל יעקב

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
34314/2011/1	26/07/2011	הערה על הפקעה טעמים 5 עיריית ראשון לציון	עיריית ראשון לציון

הערות:
ראה ליקוט פרסומים מס' 8187 מיום 13.1.2011 עמוד 2033
על חלק מחלקה





שמאות מקרקעין* ליווי כלכלי "דוחות 0" סקרים בנדל"ן* חו"ד מומחה לבימ"ש* תכנון ובניה* דוחות כלכליים עסקיים

8.2 הסכם חלופי קרקע בהפקעה:

ע"פ הסכם חלופי קרקע בהפקעה מיום 20/07/2011 שהוצג בפני, בין עיריית ראשון לציון (להלן: "העירייה") לבין רחל נחשול ויעקב צליל (להלן: "הבעלים") עולים בין היתר הפרטים הבאים:

- הואיל והבעלים הינם בעלים של חלקה 193 בגוש 3932 והעירייה הינה הבעלים של חלקה 194 באותו גוש ומחלקת הבעלים הופקעו כ- 50 מ"ר לצרכי הרחבת כביש וכ- 80 מ"ר לשביל ע"פ תכנית רצ/110 ובעקבות שינוי תכנוני נתפנו 30 מ"ר בסמוך לחלקת הבעלים והבעלים פנה לעירייה לבקש כי לחיסול סופי ומוחלט של תביעותיו בגין ההפקעה מחלקתו תפצה אותו העירייה בהעברת 30 מ"ר על שמו,

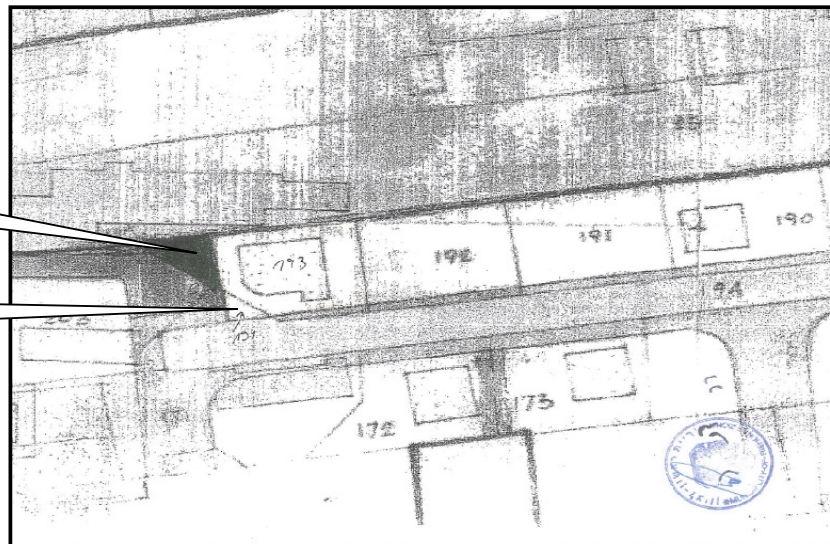
- הצדדים מסכימים כי פיצוי סופי ומוחלט של ההפקעות שהעירייה הפקיעה מחלקת הבעלים בשטח בהיקף כולל של כ- 130 מ"ר יקבלו הבעלים מהעירייה שטח בן כ- 30 מ"ר כמתואר בתשריט המצורף לחוזה.

- הצדדים מצהירים בזאת כי הפיצויים האמורים הינם ללא תמורה נוספת פרט לתמורה המוסכמת בחוזה דהיינו קרקע כנגד קרקע, ללא תשלומים כספיים ו/או אחרים.

הצדדים מסכימים כי תשריט החלוקה המצורף וסימון השטחים המוחלפים על גביו יהוו ראייה סופית וחותכת למהות השטחים המוחלפים ומיקומם. מיד לאחר אישור חוזה זה ע"י מועצת העיר או מכוחה ינקטו הצדדים בהליכים הדרושים לשם רישום ההפרדה של השטח מחלקתו כמפורט בחוזה.

חלקה מקורית מס' 193

חלקה מקורית מס' 194



שמאות מקרקעין* ליווי כלכלי "דוחות 0" סקרים בנדל"ן* חו"ד מומחה לבימ"ש* תכנון ובניה* דוחות כלכליים עסקיים

9. עקרונות, גורמים ושיקולים בהכנת איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים

בהכנת לוח חלוקה זה מובאים בחשבון, בין היתר, העקרונות, הגורמים ושיקולים שלהלן:

א. הקצאת המגרשים קרובה למיקומה המקורי.

ב. שטח קרקע בטבלת ההקצאה

שטח מתחם התכנית הכלול באיחוד וחלוקה הנו כ- 525 מ"ר.

קיימת סטיה במצרף השטחים של מצב מאושר שהינו 525 מ"ר אל מול מצב מוצע 530.5 מ"ר, כמפורט בתקנון התכנית.

3.2 טבלת שטחים		
מצב מאושר		
יחיד	מ"ר	אחוזים
דרך פאזרית	47	8.95
מגורים ג'	418	79.62
שיטח ציבורי פתוח	60	11.43
סה"כ	525	100
מצב מוצע		
יחיד	מ"ר ממוצע	אחוזים ממוצע
דרך פאזרית	47.11	8.88
מגורים ג'	422.92	79.75
שיטח ציבורי פתוח	60.28	11.37
סה"כ	530.3	100

ג. זכויות רשומות

הזכויות בקרקע הכלולה במתחם התכנית ובטבלת ההקצאות, הן מתוקף הרישום הקיים בנסחי הטאבו.

ד. תכנון קיים

בהמשך להסכם חילופי קרקע בהפקעה מיום 28/7/2011 ולאחר שהוצגה בפני תכנית רצ/מק/34/110 וכן ע"פ הנחת עבודה והצעת חלוקה שהתקבלה מאדריכל התכנית נראה כי במסגרת טבלאות האיזון ניתן ליחס יעודים ומקדמים לשטחים, כדלקמן:

מגורים מקדם 1

שצ"פ מקדם 0.3

דרך מקדם 0.1



שמאות מקרקעין* ליווי כלכלי "דוחות 0" סקרים בנדל"ן* חו"ד מומחה לבימ"ש* תכנון ובניה* דוחות כלכליים עסקיים

ה. תכנון מוצע

התכנית החדשה כוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה חדשה בהסכמה של הקרקע ויוצרת אגב כך 3 תאי שטח : 100,200,300.

ו. הקצאות:

עקרונות טבלת ההקצאות הנדונה הינה טבלאות איחוד וחלוקה בהסכמה וללא תמורה ומשקפות את ההסכם מיום 28/7/2011. עיקרון ההחלפה מבוטא בטבלה. אדריכל התכנית התכנונית הכין תשריט על בסיס הסכם החילופין. קיים הפרש בין השטחים בין ההסכם לבין התכנון. חוות דעתנו מתייחסת לשטחים המעודכנים בתכנון (המבטאים את עיקרון ההסכם) והם בלבד מהווים את בסיס נתוני הטבלה. נערך סקר מחירים בסביבה. הערכים שנקבעו בטבלאות הינם לצורך בחינת היחסיות בלבד בטבלה.



10. עסקאות השוואה:

להלן תמצית עסקאות השוואה ממאגר מס שבח המדווחות באתר רשות המיסים של קרקעות בסביבה:

סקר מחירים - נתני מידע מלן של רשות המיסים							
תאריך	כתובת	גוש	חלקה	תת חלקה	קומה	שטח במ"ר	מחיר מערך
05/07/2015	איתמר בן אבי"2	3932	203	6	34	65	1,180,000
15/05/2015	איתמר בן אבי"2	3932	203	7	44	65	1,080,000
16/09/2014	איתמר בן אבי"3	3932	191	15	44	100	1,140,000
01/07/2014	איתמר בן אבי"3	3932	191	11	24	81	1,130,001
12/03/2014	איתמר בן אבי"6	3932	172	6	57	134	2,020,001
01/07/2015	וגודסקי"10	3932	251	15	44	66	1,200,000
10/05/2015	איתמר בן אבי"12	3932	245	6	24	86	1,240,000
16/02/2015	איתמר בן אבי"12	3932	245	10	34	100	1,250,000
15/02/2015	וגודסקי"6	3932	283	2	17	79	1,260,000
13/02/2015	וגודסקי"10	3932	251	9	14	66	1,250,000
28/01/2015	וגודסקי"4	3932	236	4	44	76	1,010,000
15/12/2014	וגודסקי"6	3932	283	1	16	60	1,280,000
04/07/2014	וגודסקי"8	3932	220	7	24	87	1,170,000
30/07/2015	תנחום"4	3932	54	5	35	106	1,320,000
09/02/2014	תנחום"5	3932	239	1	15	100	1,170,000

סקר מחירים לקרקעות בסביבה:							
מקור מידע	תאריך	כתובת	גוש	חלקה	יעד	שטח במ"ר	מחיר מערך
מידע מלן	19/03/2015	גליסקין	3935	89	מגורים	425	4,000,000
מידע מלן	01/10/2014	יהודה הלוי	3932	169	מגורים	655	4,580,001
מידע מלן	25/03/2014	גליסקין	3935	94	מגורים	378	3,600,000
מידע מלן	28/11/2013	שרה ואליהו קפלן	3932	45	מגורים	890	6,400,000
מידע מלן	11/09/2012	בלפור	3931	47	מגורים	1194	6,462,597



שמות מקרקעין* ליווי כלכלי "דוחות 0" סקרים בנדל"ן* חו"ד מומחה לבימ"ש* תכנון ובניה* דוחות כלכליים עסקיים

11. הצהרות:

הנני להצהיר כי אין לי כל חלק או עניין אישי במקרקעין נשוא טבלאת ההקצאה הנדונה, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה.
מצורפת טבלת ההקצאה .



15/3/2017

238

מוטי זייד

תאריך

מספר רישיון

חתימת השמאי

שם שמאי המקרקעין





טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 413-0142067 שם התוכנית: רח' איתמר בן אבי 1 – ראשון לציון

עורך התוכנית: סלו בן עמי אדריכלים תאריך: חתימה:

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש / (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	מספר יח"ד לדונם	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי- מזרחי	צידי- צפוני	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים ג'		418	137.5%	(עפ"י רצ/1/1/יג) 80%	----	(עפ"י רצ/1/1/יג) 80%	297.5		8	--	ע+4 + חדר על הגג	4.00	4.00	4.00	5.00	
			574.75			334.40										

