



יובל דנוס

שמאי מקרקעין

Yuval Dannus
Real Estate Appraiser

אסתר כהן

שמאית מקרקעין

Ester Cohen
Real Estate Appraiser

אוהד דנוס

שמאי מקרקעין

Ohad Dannus
Real Estate Appraiser

דבי סנדיק-חבס

שמאית מקרקעין

Debby Sendyk-Habas
Real Estate Appraiser

ליאת פרידמן-עוקב

שמאית מקרקעין

Liat Friedman-Okev
Real Estate Appraiser

ירון להט

שמאי מקרקעין

Yaron Lahat
Real Estate Appraiser

רועי אייל

שמאי מקרקעין

Roey Eyal
Real Estate Appraiser

דורון נדב

שמאי מקרקעין

Doron Nadav
Real Estate Appraiser

עקרונות שומה

לטבלאות הקצאה ואיזון

לתכנית רצ/מק/1/1000/1

לחלוקה חדשה של חלקות

228,227 בגוש 3946

מתחם ב'

"תכנית האלף"

ראשון-לציון

הוכן עבור: הועדה המקומית ראשון-לציון

על ידי: יובל ואוהד דנוס ואסתי כהן - שמאי מקרקעין



יוני 2016

אוגוסט 2016



1.6.2016
15.8.2016

ש/10006

לכבוד,
עיריית ראשון לציון
לידי מר קיריל קוזיול, אדריכל
מהנדס העיר
ראשון לציון

ג.א.נ.,

הנדון: נספח עקרונות שומה לתכנית רצ/מק/1/1000/1,
לאיחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת בעלים, גוש
3946 חלקה 228, מתחם ב' של תכנית מתאר
רצ/1/1000, ראשון-לציון.

1. מטרת עקרונות השומה

- 1.1. לערוך עקרונות שומה לטבלאות הקצאה ואיזון לתכנית המוצעת בנדון, בהתבסס על שטח החלקה, הזכויות שהוקנו לה בתכניות מאושרות ובתכנית המוצעת הנדונה.
- 1.2. הטבלאות ייערכו בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה (סעיף 122), בהתאם לתקנות בנין ערים ובהתאם להוראות תקן 15 של מועצת השמאים.
- 1.3. הטבלאות יתבססו, בין היתר, על המחירים השוררים כיום בשוק המקרקעין מסוג מגורים, מסחר, תעסוקה ועוד.

2. מועד הביקור בנכס

ביקורים אחרונים ביום 2.12.15 וביום 8.12.15 על ידי יובל דנוס שמאי מקרקעין.

3. המועד הקובע

מועד חוות דעת זו.

יובל דנוס
שמאי מקרקעין
Yuval Dannus
Real Estate Appraiser

אסתר כהן
שמאית מקרקעין
Ester Cohen
Real Estate Appraiser

אוהד דנוס
שמאי מקרקעין
Ohad Dannus
Real Estate Appraiser

דבי סנדיק-חבס
שמאית מקרקעין
Debby Sendyk-Habas
Real Estate Appraiser

ליאת פרידמן-עוקב
שמאית מקרקעין
Liat Friedman-Okev
Real Estate Appraiser

ירון להט
שמאי מקרקעין
Yaron Lahat
Real Estate Appraiser

רועי אייל
שמאי מקרקעין
Roey Eyal
Real Estate Appraiser

דורון נדב
שמאי מקרקעין
Doron Nadav
Real Estate Appraiser





- 2 -

4. פרטי זיהוי החלקה

גוש : 3946 .
 חלקה : 228 בשלמות וחלק מחלקה 227 (4,030 מ"ר).
 שטח רשום : 288,790 מ"ר + 28,333 מ"ר.
 שטח תכנית : 292,820 מ"ר = מתחם ב'.
 יעוד מאושר : מגורים, מסחר, תעסוקה, מגורים מיוחד ומלונאות ושטחי ציבור.
 הזכויות בחלקה 228 : בעלות עיריית ראשון-לציון, חברות פרטיות ופרטיים. ס"ה כ- 440 רשומות בעלים רשומים בחלקה.
 הזכויות בחלקה 227 : בעלות עיריית ראשון לציון – דרך. תכנית מתאר מפורטת ומאושרת : רצ/1/1000 מאושרת משנת 2016, בשטח של 1,494.356 דונם.
 תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה : רצ/מק/1/1000/1 לאיחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים.



5. תיאור הנכסים והסביבה

5.1. הנכסים הנדונים מהווים חלקה 228, בשלמות וחלקת דרך 227 בגוש 3946, חלק, בשטח תכנית מוצעת של 292,820 מ"ר.

5.2. החלקה 228 וחלק מחלקה 227 מהווים כיום שטח דיונות פנוי והם גובלים בצפון מזרח במחלף משה דיין, עם ירידה לנתיבי איילון – כביש 20 דרום – ועליה לרמפה לרחוב המאה העשרים, בואך מתחם הסינמה סיטי והסופרלנד. החלק הדרומי של חלקה 227 מהווה דרך סלולה.

5.3. על החלק המזרחי של החלקה 228 קיימת תעלת ניקוז, המנקזת דרומה אל פארק האגם. תעלה זו תבוטל בתכנון החדש.





5.4. סביבת הנכסים הנדונים מהווה מערב העיר ראשון-לציון, מדרום לשדי רחבעם זאבי, מצפון לרח' המאה העשרים, המהווה המשכו של רח' יצחק רבין ממערב לנתיבי איילון, ממערב - בשדרות מרילנד, וממזרח - בנתיבי איילון.

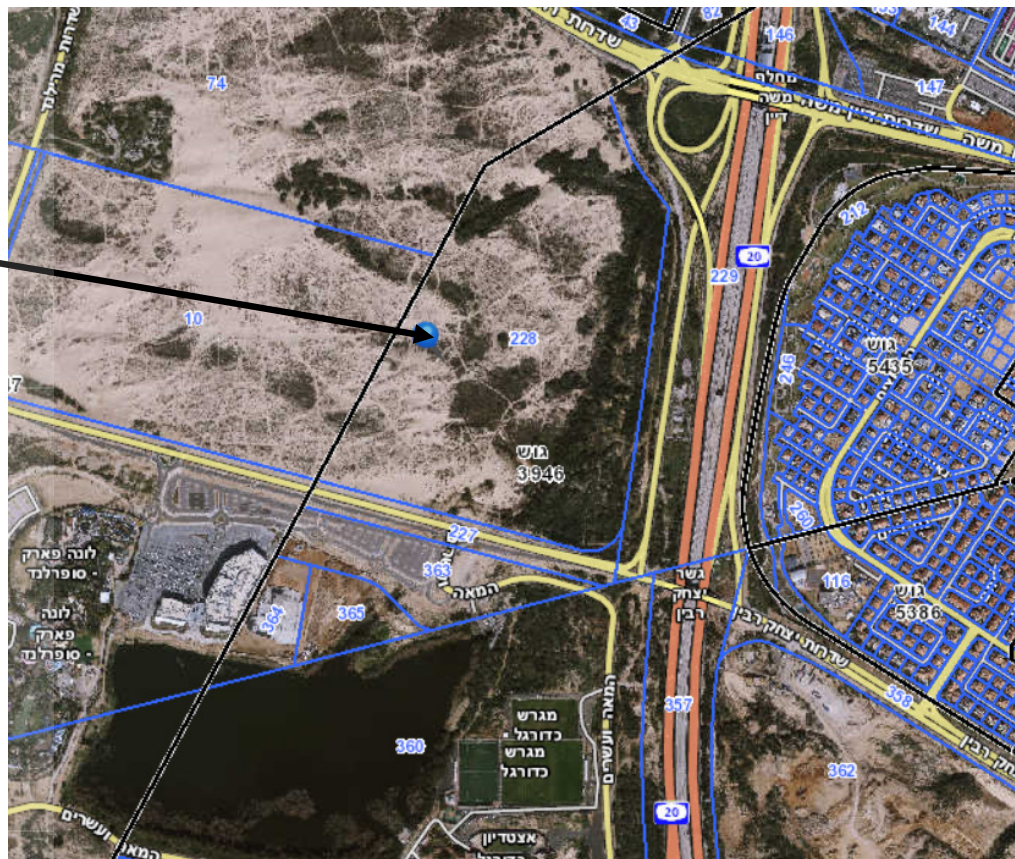


רח' המאה העשרים, המשכו של שדי יצחק רבין, מהווה רח' דו-סיטרי, ראשי באזור, המחבר את שדי מרילנד עם כביש מס' 20, נתיבי איילון. בסביבה קיים פיתוח עירוני ואזורי חלקי.

תרשים החלקה והסביבה על רקע תצ"א :-



החלקה הנדונה





6. המצב התכנוני המאושר

6.1. על פי תכנית מתאר רצ/1/1, מאושרת משנת 1970, מיועד שטח החלקה הנדונה לאזור לתכנון בעתיד.



6.2. על פי תכנית רצ/1/26, מאושרת משנת 1985, נקבעו תוואי הכבישים שד' מרילנד ממערב ושד' אבא אבן מדרום.

6.3. על פי תכנית רצ/1/70, מאושרת משנת 1994, הוסדר המשך תוואי כביש 20 – נתיבי איילון לכוון דרום. התכנית חלה על חלקה 94 ממנה התפצלה חלקה 228.



6.4. על פי תכנית מתאר ארצית תמ"א/2/4, מאושרת משנת 1997, שטח החלקה הנדונה נמצא בתחום מגבלות גובה 180 מ'.

6.5. על פי תכנית תמ"א/34 למים וביוב, מאושרת משנת 2003, מתוכנן קו ביוב (שהפד"ן), לאורך שד' מרילנד, לכיוון אגני החמצון.

6.6. על פי תמ"מ/3/21, מאושרת משנת 2003, מיועד שטח התכנית לאזור פיתוח עירוני, בתחום מגבלות גובה.



6.7. בהתאם לתכנית מתאר רצ/1/1/1"ג, שפורסמה למתן תוקף ב- י.פ. 5280 מיום 9.3.04, הותרו שטחי שירות.

6.8. בהתאם לתכנית רצ/1/1/ט"ז, שפורסמה למתן תוקף ב- י.פ. 5367 מיום 15.1.05, הותר שימוש מסחרי בהיקף של עד 10% משטח המעברים הכולל בכל קומה כשטח עיקרי, במבנים המשמשים למסחר, ששטחם העיקרי עפ"י היתר תקף הינו 4,000 מ"ר ומעלה. לדעתי, תכנית זו אינה חלה על הפרוייקט היות ולא מתוכננים מעברים כפי שנהוג בקניונים.





6.9. **על פי תכנית תמ"א/35**, מאושרת מיום 27.12.05, מיועד שטח התכנית לאזור פיתוח עירוני.

6.10. **על פי תמ"א/34/ב/3**, מאושרת מיום 18.2.06, משולבת למשק המים, נחלים וניקוז, מתוכננת תעלת ניקוז בתחום חלקה 228 הנדונה.

6.11. **על פי תמ"א/12**, שינוי מס' 1, מאושרת מיום 29.9.10, נקבעו מטרות להבטחת עתודות קרקע לתיירות ופיתוח מלונאות.

6.12. **בהתאם לתכנית רצ/2/36/1/1**, שפורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 6404 מיום 24.4.12, נקבע כי הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת סוככים עונתיים לקירווי קל וזמני לעונת החורף, מחודש אוקטובר ועד סוף חודש אפריל, על המדרכות שבחזיתות בתי האוכל, וזאת בתנאי שלבית האוכל היתר תקף להעמדת שולחנות וכסאות בהתאם לחוק העזר העירוני (שמירת הסדר והנקיון).

שטח הסוכך לא יעלה על 30% משטח הנכס העיקרי, או על שטח של 40 מ"ר לפי הקטן מביניהם.
בנוסף, נקבע בתכנית כי ההיתר יהיה לחמש שנים עם אופציה לחמש שנים נוספות ויחודש על פי החלטת הועדה המקומית.

6.13. **על פי תכנית מתאר רצ/1000/1**, שפורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 7246 מיום 10.4.16 ואשר חלה על שטח של כ- 1,490 דונם, נכללו הגושים והחלקות המפורטות להלן:-

גוש	חלקות בשלמות	חלקים מחלקות
3946	227,228	95,229,360,363
3947	10,11,65	7,12,66,67,72,74
5030		166
5032		38,40,47
5033		67





-6-

א. עיקר מטרות התכנית הינו תכנון המשלב תעסוקה, מגורים, פארק עירוני ומתחמי פנאי וזאת על ידי:-

- שינוי ייעוד המתחם למגורים, מגורים ומסחר, מגורים מסחר ותעסוקה, דיור מיוחד מסחר ותעסוקה, מסחר ותעסוקה, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, מסחר תיירות ומוסדות ציבור, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, ספורט ונופש, שטח לתפעול מסילה, רצועת תשתיות, שטחים פתוחים ומוסדות ציבור וכן דרכים.

- קביעת תכליות מותרות לכל ייעודי הקרקע.

- קביעת שלושה מתחמי תכנון עיקריים א', ב', ג', כאשר במתחמים ב' ו- ג' מסומן שטח לאיחוד וחלוקה.

- התוויות דרכים חדשות והעתקת מתחם הדיפו על פי תמ"א/23/א/4.

ב. כמו כן, קובעת התכנית זכויות בניה במסגרת שימושי הקרקע השונים כלהלן:-

- מגורים בתמהיל הבא:

2,604 דירות גדולות.

1,000 דירות קטנות.

600 יחידות דיור מוגן.

800 יחידות למגורי סטודנטים.

- 870 חדרי מלון בהיקף 43,459 מ"ר עיקרי.

- מסחר בהיקף 89,775 מ"ר עיקרי.

- תעסוקה בהיקף 1,215,052 מ"ר עיקרי.

- מבני ציבור בהיקף 154,748 מ"ר עיקרי.





- 7 -

ג. מסמכי התכנית כוללים, בין היתר, תקנון, תשריט, נספחי ביוב, בינוי, חשמל, מים, ניקוז, סביבה ונוף, תנועה.

ד. התכנית הינה תכנית מפורטת בסמכות וועדה מחוזית הכוללת בין היתר הוראות לעריכת איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים על חלק משטחה בתכנית עתידית.



- 6.14. על פי תכנית מוצעת רצ/מק/1/1000/1, היקף הזכויות שנובעות מתכנית מתאר רצ/1/1000, הוא כלהלן:-
- 590 יח"ד מגורים בשטח כ- 117 מ"ר עיקרי ליח"ד.
 - 300 יח' דיור מוגן בשטח של 68 מ"ר עיקרי לדירה.
 - 800 יח' מעונות סטודנטים בשטח של 45 מ"ר עיקרי לדירה.
 - 870 חדרי מלון.
 - 22,165 מ"ר למסחר ב- 7 מגרשים.
 - 409,163 מ"ר לתעסוקה ב- 6 מגרשים.



7. המצב המשפטי של חלקות 227 ו- 228 בגוש 3946

7.1. על פי נסח רישום מיום 31.3.16, שהופק באמצעות האינטרנט, רשומה חלקה 228, בשטח 288,790 מ"ר, ע"ש בעלים רבים במושע. הנסח משתרע על פני 91 עמודים ורשומים בו כ- 470 רשומות בעלים, הערות ושעבודים. על מנת לא להעמיס על טבלת האיזון, הופרדו טבלאות האיזון מהשעבודים, שניתנו בטבלאות נפרדות.





- 8 -

7.2. על פי נסח רישום מיום 27.1.16, שהופק כנ"ל, רשומה חלקה 227 בגוש 3946, בשטח 28,333 מ"ר כמקרקעי יעוד – דרך, ע"ש עיריית ראשון לציון.
כאמור, חלק מהחלקה בשטח של 4,030 מ"ר, משתתף בתכנית הנדונה, ללא קבלת תמורה.



7.3. אנו מניחים כי ממועד הוצאת נסח הרישום לחלקה 228 התרחשו שינויים במרשם ורישום בעלים חדשים תחת קודמיהם. מאחר ויתכנו שינויים נוספים עד למתן התוקף, ניתן יהיה לרשום הבעלים החדשים בעת רישום הזכויות ע"י רשם המקרקעין.

8. העקרונות הקבועים בחוק התכנון והבניה



בסעיף 122 של פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה נקבע כלהלן:-

"חלוקה חדשה שלא הושגה עליה הסכמתם של כל הבעלים הנוגעים בדבר, יחולו עליה הוראות מיוחדות אלה:-

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



(2) שוויו של המגרש שיוקצה כאמור ביחס לשוויים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו על ידי החלוקה, יהיה, ככל האפשר, כשוויו של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשוויים של סך כל המגרשים הקודמים.

(3) לא הייתה אפשרות לשמור על מלוא היחסיות כאמור, יהיה מקבל ההקצאה, ששווי מגרשו החדש נמוך ביחס משווי של מגרשו הקודם, זכאי לקבל מהוועדה המקומית תשלום ההפרש, ומקבל ההקצאה שווי מגרשו החדש גבוה ביחס משווי של מגרשו הקודם, חייב לשלם לוועדה המקומית את ההפרש".





9. העקרונות הקבועים בתקן מס' 15 בדבר פירוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון לתכנית איחוד וחלוקה ובתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), התשס"ט - 2009



9.1. תקן 15 מאפריל 2008 קובע הוראות מקצועיות לביצוע ההקצאה. להלן העיקריות והרלוונטיות לענייננו, לפי סעיפים:

"7.2. הקטנת שותפות במקרקעין (מושע)".

"7.3. ריכוז זכויות של בעל זכות אחד".

"7.4. שמירה על יחסיות ההקצאה".



"8.5. הפקעות והפרשות עבר - "לא ייעשה שיחזור של הפקעות או הפרשות לצורכי ציבור שנעשו בעבר".

"9. הכללת שווי יחסי (אקוילנטי) בטבלת ההקצאה והאיזון (במקום שווי מוחלט)".

9.2. תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט - 2009, קובעות בסעיף 4, שתכנית הכוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה שלא בהסכמת הבעלים, תכלול טבלת הקצאה ואיזון שתיערך בידי שמאי מקרקעין....".



סעיפים 4 (א') ו- (ב') קובעים את הפרטים שייכללו בטבלה כנ"ל.





דנוס-כהן שמאי מקרקעין בע"מ

Dannus-Cohen Real Estate Appraisers LTD

-10-

10. הסכם העקרונות משנת 1995

10.1. על פי הסכם עקרונות מיום 7.9.1995, שנחתם בין עיריית ראשון-לציון לבין 8 חברות, שהן חלק מהבעלים בחלקה 1 (מקורית) בגוש 3946, אשר היוו למעלה מ- 90% מהזכויות בחלקה ואשר ממנה נוצרה, בסופם של הליכי תכנון שונים, החלקה 228 הנדונה, סוכם כלהלן:-

סעיף 7 להסכם קובע את המתחם הנדון ל- "מרכז מטרופוליטאני" שבו יוגש תכנון אלטרנטיבות חדשות לזכויות נוספות עפ"י האפשרויות שיומצאו ע"י האדריכל, ולא פחות מהמוצע ברצ/1/62."

10.2. בתכנית מוצעת רצ/1/62 דאז, הוצעו הזכויות שלהלן:-

- מגורים ג' מיוחד - 252 יח"ד על מגרש של 30.8 דונם.
- מגורים ג' מיוחד - 324 יח"ד על מגרש של 32.4 דונם.
- מסחרי מיוחד - 60,000 מ"ר עיקרי
משרדים - 30,000 מ"ר עיקרי { מגרש של 94.3 דונם
- מסחר ומשרדים - 18,000 מ"ר עיקרי
משרדים - 49,500 מ"ר עיקרי { מגרש של 38.4 דונם
- שירותי דרך - 250 מ"ר על מגרש של 3.7 דונם.





-11-

11. התכנית המוצעת רצ/מק/1/1000/1 – מתחם ב'

11.1. כאמור התכנית המוצעת הנ"ל מורכבת מחלקה 228 בגוש 3946, כאשר בתחומה מתוכננים תאי שטח, יעודים וזכויות בניה כלהלן:-

הערות	שטח שירות עילי במ"ר	שטח עיקרי במ"ר	מספר יח"ד מכל הסוגים	יעוד	שטח התא במ"ר	מס' תא שטח
(1)	20,322	40,158	342	מגורים ג'	13,227	101
(1)	14,742	29,126	248	מגורים ג'	9,606	102
(1)	4,500	30,600	300	דיוור מיוחד	16,177	132
(3)	648	3,242	-	מסחר		
	4,254	21,272	-	ותעסוקה		
(1)	6,000	26,000	400	דיוור מיוחד	10,347	133
(4)	414	2,070	-	מסחר		
	1,422	7,112	-	תעסוקה		
(1)	6,000	26,000	400	דיוור מיוחד	9,979	134
(4)	399	1,996		מסחר		
	1,187	5,934		תעסוקה		
-	770	3,852	-	מסחר	38,515	N/508
	36,976	184,879	-	ותעסוקה		+ S/508
-	362	1,812	-	מסחר	18,118	509
	17,394	86,970	-	ותעסוקה		
-	429	2,146	-	מסחר	21,457	510
	20,599	102,996	-	ותעסוקה		
	8,692	43,459		מבנים ומוסדות ציבור	23,491	541
(5)	1,409	7,047	-	מסחר		541
	8,692	43,459		ותיירות		
	155,211	670,130	1,690			ס"ה





"הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע"

"א' – הועדה המקומית, בעת שתדון בבקשות להיתרי בניה במגרשים בעלי יעוד מרובה שימושים, תהיה רשאית לנייד זכויות בין השימושים בתנאים הבאים :-



- (1) לא ניתן להמיר שטחי שירות לשטח עיקרי ולהיפך.
- (2) במסגרת השימוש העיקרי הזכויות הן לדיור מיוחד, על פי מפתח של 68 מ"ר לדירת דיור מוגן, בתוספת 34 מ"ר לדירה לשטחים עיקריים משותפים. לא ניתן להמיר את הזכויות שהוקנו לדירות בזכויות המשותפות לדיירים או להיפך.
- (3) במסגרת השימוש העיקרי הזכויות הן לדיור מיוחד על פי מפתח של 45 מ"ר לדירת סטודנטים בתוספת 20 מ"ר לדירה לשטחים עיקריים משותפים. לא ניתן להמיר את הזכויות שהוקנו לדירות בזכויות המשותפות לדיירים או להיפך.
- (4) 870 יחידות אירוח. (5)



11.2. השימושים ביעודים השונים והוראות הבינוי הרלוונטים לחו"ד הם כמפורט להלן :-

סעיף 4.1 לתקנות התכנית קובע - מגורים ג' – (תאי שטח 101+102)



שימושים :-

- א. דירות מגורים.
- ב. שטחים משותפים לרווחת הדיירים.
- ג. חניה תת קרקעית.
- ד. מרתפים.

הוראות

הוראות בינוי :-

- א.
- ב. יותרו מחסנים בשטח של 10 מ"ר לכל יח"ד.
- המחסנים יהיו תת קרקעיים בלבד.





ג. החניה תהיה תת קרקעית, ומספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן החניה התקף. בנוסף, יותרו חניות אורחים עיליות בשיעור של 10% ממספר יחידות הדיור בתא השטח. ד. לא יתאפשרו דירות גן.

ה.

ו. שטחים עבור רווחת הדיירים יעמדו על 3% מהשטחים העיקריים. ניוד שטחים אלה למטרות אחרות יהווה סטיה ניכרת.

א. סעיף 4.12 קובע: - דיור מיוחד, מסחר ותעסוקה - תאי שטח

134,133,132

שימושים :-

א. מעונות סטודנטים (תאי שטח 133-134) דיור מוגן (תאי שטח 131-132).

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 יעודי (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.

י.

הוראות

הוראות בינוי :-

א.

ב.

ג.





-14-

ד. חל איסור על חיבור מספר יחידות דיור ליחידה אחת.
ה. המבנים בכל תא שטח יהיו בבעלות אחת, וינוהלו ע"י חברת ניהול.

ו. בתאי שטח 133-134 – מעונות סטודנטים.

1. שטח כל דירה לא יעלה על 45 מ"ר. הדירות יושכרו לסטודנטים בלבד.
2. לא תורת מכירת דירות בודדות או מישכונן אלא את המבנה בכללותו.
3. ניתן יהיה להקים מבנה אחד או מספר מבנים, ובתנאי שיהיו בניהול משותף.
4. השימושים המיועדים לכלל הציבור ימוקמו במפלס הרחוב.
5. ניתן לתכנן מטבח ו/או שירותים משותפים למספר דירות.

ז. בתאי שטח 131-132 – דיור מוגן:

1. שטח כל דירה לא יעלה על 68 מ"ר. הדירות יהיו לשימוש אוכלוסיה מבוגרת מעל גיל 60 (לפחות אחד מבני הזוג).
2. לא תותר מכירת דירות, או מישכונן שלא במסגרת הסכמי הדיירים של הדיור המוגן.
3. לא ניתן יהיה להפריד במבנים שונים בין השימושים המיועדים לדיור המוגן, לבין שטחי המסחר והתעסוקה המיועדים לכלל הציבור.

ח. שימושי המסחר יהיו בשימוש מעורב, ולא יתאפשרו כשימוש בלעדי למגרש או למבנה.

ב. סעיף 4.13 לתקנות קובע:- מסחר ותעסוקה – (מגרשים

(510,509,508

שימושים :-

- א. תעשייה עתירת ידע כגון: פיתוח תכנות, מיחשוב, ביואינפורמטיקה, ביוטכנולוגיה, ננוטכנולוגיה וכו'.
- ב. משרדים לסוגיהם למקצועות חופשיים, מוסדות כספיים וכו'.
- ג. שירותים עסקיים.





-15-

- ד. אחסנה כחלק מפעילות תומכת לעסקים בלבד.
- ה. 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 התעסוקה ומבקרים.
- ו. מקומות בילוי כגון: מועדונים, קולנוע, תיאטרון וכו'.
- ז.
- ח.
- ט. חניונים ציבוריים לרכב – תת קרקעיים ומעל הקרקע.
- י. מכוני מחקר, מעבדות למחר ופיתוח.
- יא.

הוראות

הוראות בינוי :-

- א. תישמר חזית מסחרית בקומת הקרקע כלפי הצירים הראשיים והפארק כמופיע בתשריט התכנית.
- ב.
- ג.
- ד. השימושים המותרים יעמדו בכל תנאי איכות הסביבה להבטחת מניעת מטרדים לאזורי המגורים הסמוכים.
- ה. שימושי המסחר יהיו בשימוש מעורב, ולא יתאפשרו כשימוש בלעדי למגרש או למבנה.
- ו. החניה תהיה תת קרקעית, ומספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן החניה התקף.





**ג. סעיף 4.15 לתקנות קובע:- מסחר, תיירות ומבנים ומוסדות
ציבור – (תא שטח 541)**

שימושים :-

- א. אולמות יעודיים לארועי ספורט תחרותי וספורט עממי.
- ב. מבני ציבור כלל עירוניים ומוסדות תרבות כגון: ספריה ציבורית, מוזיאונים, אולמות קונצרטים, סינמטק, תיאטרון.
- ג. יציעי קהל.
- ד. שימושים מסחריים הכוללים: חנויות: סדנאות וגלריות, מרפסות, מסעדות, מזנונים, בתי קפה, מכוני כושר ויופי.
- ה. שימושי פנאי ונופש, אירועים וכנסים, הדרכה והשתלמויות.
- ו.
- ז.
- ח. מוסדות מחקר וחינוך יעודי (מכללות).
- ט. בתי מלון, אכסניות, בתי הארחה.

הוראות

הוראות בינוי :-

- א.
- ב.
- ג.
- ד.
- ה. שימושי המסחר יהיו בשימוש מעורב ולא יתאפשרו כשימוש בלעדי למגרש או למבנה.
- ו. החניה תהיה תת קרקעית, ומספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן החניה התקף.
- ז. מספר חדרי המלון לא יעלה על 870. חדרי המלון ומתקניו יתוכננו בהתאם לנדרש בתקני משרד התיירות התקפים בהתאם לסעיפים 5 ו-6 בתמ"א/1/12.
- ח. לעת מתן היתר בניה לשימושי תיירות, על הועדה המקומית ליישם את הוראות תמ"א/1/12 במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח.





-17-

ד. חניה

סעיף 6.6 לתקנות קובע הוראות בגין חניה :-

א. תקן החניה יהיה תקן החניה התקף בעת הוצאת היתרי בניה.

החניה במגרשים הסחירים תהיה תת קרקעית כולל חניה לפריקה וטעינה.
בתאי שטח בהם קיים יעוד למגורים תותר חניית אורחים על קרקעית בהיקף של 10% מסך יח"ד.

ב. אם וכאשר תופעל מערכת הסעת המונים באזור (כגון - הפעלת קווי הרכבת הקלה), ניתן יהיה, עפ"י תכניות שיאושרו בסמכות הועדה המקומית לתכנון ובניה, 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 שירות לשטחים לשימוש עיקרי.

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





12. עקרונות, שיקולים ומרכיבים בהכנת טבלאות ההקצאה והאיזון

12.1. כאמור, מדובר בחלקה 228 רשומה בשטח ניכר ובעלות מאות בעלים, שעוברת הליך של חלוקה חדשה על פי החוק.



החלקים של הבעלים בחלקה נעים בין חלקיקי האחוז לבין כ- 27% משטח החלקה.

הבדלים כאלה בזכויות מחייבים זהירות מירבית בהקצאת הזכויות במגרשים השונים, שהם כאמור, בעלי יעודים שונים ובשטחי מגרשים גדולים יחסית.

12.2. מאחר והזכויות למגורים ג' במתחם ב' הן מצומצמות יחסית (590 יח"ד), יוקצו המגרשים לבעלי זכויות גדולים יחסית ולקבוצות בעלים מרוכזות.



12.3. לאור הזכויות המצומצמות במגורים ג', היינו בדיעה שאין מקום להקצות לעיריית ראשון לציון זכויות במגורים, אלא להקצות לה את מגרש 541 למבנים למוסדות ציבור, מסחר ותיירות, בשלמות, ועל מנת להשלים את זכויות העירייה בתכנית, להקצות את יתרת זכויותיה במגרשים 5082, 5083 ו- 5084.



12.4. לענין שווי המצב הקיים בכניסה לתכנית החלוקה החדשה, מאחר ומדובר בבעלים של חלקה אחת במושע, כאשר חלקו של כל בעלים משתרע על פני כל החלקה, לא מצאנו מקום לייחס שווי בערכים כספיים והשווי היחסי של כל בעלים הוא למעשה חלקו בחלקה.

12.5. החלק מחלקה 227 בגוש 3946 שבבעלות העירייה ואשר משתתף בחלוקה החדשה, יהיה "מתחת לקו" ולא יקבל זכויות במגרשי התמורה הסחירים.





12.6. על מנת לא להעמיס על טבלאות ההקצאה והאיזון פרטים אודות הערות ושיעבודים של זכויות הבעלים, ניתנו אלה בטבלאות נפרדות, שמספריהם הסידוריים חופפים לאלה שבטבלאות ההקצאה.
רצ"ב נספח א' לטבלאות ההקצאה והאיזון.



12.7. הערכת שווי תאי השטח השונים התבססה על השוואות מאזורי מגורים, מסחר, תעסוקה, דיור מוגן, מעונות ומלונאות וכן, על מקדמי שווי שונים כמפורט **בנספח ב'** של הטבלאות המצ"ב.

12.8. בנוסף, ועל מנת להקל במתן ובקבלת מידע אודות הרכב הבעלויות במגרשים השונים, מצ"ב נספח מיון לפי מגרשים לטבלאות, המפרט את שמות הבעלים לפי מספריהם הסידוריים, כפי שמופיעים בטבלאות האיזון, והמגרשים המוקצים להם.
רצ"ב נספח ג' לטבלאות ההקצאה והאיזון.



12.9. הערכים הבסיסיים של היעודים השונים לא כולל מ.ע.מ. נקבעו למ"ר מבונה עיקרי כלהלן:-

א. **מגורים** – - 6,500 ש"ח למ"ר מבונה עיקרי.

ב. **תעסוקה** – - 1,500 ש"ח למ"ר מבונה עיקרי.

ג. **מסחר** – - 6,000 ש"ח למ"ר מבונה עיקרי.

ד. **דיור מוגן** – - 3,100 ש"ח למ"ר מבונה עיקרי.

ה. **מעונות סטודנטים** – - 2,000 ש"ח למ"ר מבונה עיקרי.

ו. **מלונאות/תיירות** – - 1,100 ש"ח למ"ר מבונה עיקרי.





דנוס-כהן שמאי מקרקעין בע"מ

Dannus-Cohen Real Estate Appraisers LTD

12.10. בנוסף לערכי השווי הנ"ל, יוחסו מקדמי שווי שונים למחירים הבסיסיים הנ"ל, כלהלן:-

א. מקדמים לגודלי מגרש או יח"ד, הפחתות בשיעור שבין 5% לבין 15%.



ב. מקדם מיקום/צורה תוספת בשיעור 2%-3%, והפחתה בשיעור 5%-15% בהתאמה.

ג. מקדם קירבה לשצ"פ תוספת בשיעור של 3%.

ד. מקדם קירבה לשב"צ הפחתה בשיעור של 3%.

12.11. לא הובאו בחשבון תשלומי איזון של עד - 500 ש"ח. לפיכך, וכפי שניתן להיווכח, הטבלאות מאוזנות.



ועל זאת באנו על החתום,

אסתי כהן

יובל ואוהד דנוס

שמאי מקרקעין

רצ"ב:-

נספח א' – טבלאות הערות ושעבודים.

נספח ב' – שווי מגרשים חדשים.

נספח ג' – הרכב בעלים במגרשים.

נספח ד', ה'1, ה'2, ו' – עסקאות מגורים, משרדים ומסחר.

נספח ו' – ניתוח עסקאות מגורים, משרדים מסחר.

נספח ז' – מידע עסקאות דיור מוגן.

נספח ח' – מידע מחירים מעונות סטודנטים.

נספח ט' – מידע קרקע למלונאות.

