



רעננה, 15 ספטמבר 2019
מספרנו: תמל/3003

לכבוד
ועדה ארצית לתכנון ובניה של מתחמים מועדפים לדיור
דירה להשכיר החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ

א.ג.נ.,



תמ"ל/3003
מגורים מסחר ותעסוקה במזרח רחובות
נספח עקרונות לאיחוד וחלוקה
טבלאות הקצאה ואיזון





1. מטרת חוות הדעת

1.1 תמ"ל/3003 (להלן: "התכנית") מציעה לבצע בחלק מהחלקות הנכללות בתחומה (להלן: "החלקות") איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, עפ"י סימן ז', פרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.



1.2 מטרת חוות דעת זו, היא לבאר את העקרונות והכללים לפיהם נערכו טבלאות האיזון והקצאה למתחם במסגרת תמ"ל 3003.

1.3 טבלאות ההקצאה והאיזון נערכו על פי הסעיפים הרלוונטים בחוק התכנון והבניה – 1965, תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) (תיקון), התשע"ג – 2013, העקרונות שנקבעו בנוהל מבא"ת ולפי תקן 15 (פרוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה).

2. פרטי המקרקעין

יש לעדכן בהתאם למדידה עדכנית – לא סופי

להלן פירוט החלקות וחלקי חלקות הכלולות במתחם איחוד וחלוקה א':

גוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
3689	-	18,19,
3690	60	20,32,34,42,
3962	3,15,16,17 ,22,25,26,33 ,35,36,39,40 ,41,42,43 ,44,342,	5,10,12,13,1,9,19, 14,34,
3693	20,30,32,34,38,40 ,41,49,50,51,52 ,53,54,58,59,60,46 ,55,57,	1,3,4,15,25,43,47,63 19,42,44,45,65, 67,69,71,73,75,522,
3694	-	304,373,374,517
3699	22	1,23,24,44,46, 89,106,107
3700	9,10,11,24,25,26, 36,37,357,358,396 ,577,580,359,513, 514	38,356,518,519 ,12,22,397,522
5908	-	18

שטח הכולל של החלקות וחלקי החלקות המפורטות לעיל הינו כ- 1,266 דונם לעדכן לפי מדידה סופית.





להלן פירוט החלקות וחלקי חלקות הכלולות במתחם איחוד וחלוקה ב':

גוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
3699	-	99,90,463,106,107
3700	-	,4,89,278,270
		38

שטח הכולל של החלקות וחלקי החלקות המפורטות לעיל הינו כ- 49 דונם **לעדכן לפי מדידה סופית**

2.1 המצב המשפטי

החלקות הכלולות בטבלת האיחוד וחלוקה הן חלקות המצויות ברובן בבעלות פרטית, חלקן בבעלות רשות מקומית, והיתרה בבעלות מדינת ישראל, רשות הפיתוח וקק"ל.
 נסחי רישום המקרקעין מעודכנים ברובם מיום 7.12.2016 וחלקם מתאריכים שונים: 15.4.2010, 17.2.2013, 26.12.2016, 28.12.2016, 25.9.2017, 7.3.2018, 15.3.2018, 23.7.2018, 29.8.2018, 7.11.2018

3. ביקור במקום

בוצעו מספר ביקורים בשטח התכנית ע"י הח"מ ודניאל גב, שמאי מקרקעין, כאשר האחרון נערך ביום 16.10.2018





4. תאור הסביבה והמקרקעין

4.1 תיאור הסביבה

4.1.1 החלקות נשוא חוות הדעת מהוות מתחם קרקע חקלאית ממזרח לעיר רחובות, בין שכונת קרית דוד לאחוזת הנשיא, ממזרח לדרך מנחם בגין. מרבית החלקות חקלאיות, חלקן מעובדות, חלקן מהוות דרכים חקלאיות, חלקן משמשות לבית עלמין רחובות.

4.1.2 הטופוגרפיה מישורית ומאופיינת בשיפוע קל ממרכז המתחם לכיוון צפון ודרום כאשר אזור בית העלמין מהווה את האזור הגבוה ביותר.

בית העלמין נחלק לשני מתחמים, ביניהם רחוב יהודה גורודסקי, בית עלמין צבאי מדרום לרחוב יהודה גורודסקי ובית עלמין אזרחי מצפון לרחוב.

בדרום מערב התכנית, בקרבת צומת הרחובות מנחם בגין וההגנה, קיים בית באר היסטורי הרוס ונטוש. ממזרח למתחם התכנית נמשך קו מתח גבוה.

באזורים הבנויים ממערב לדרך מנחם בגין בנויים קירות אקוסטיים בגובה של עד 6 מ'.

4.1.3 גבולות התכנית -

מצפון - חלקה 20 בגוש 3690 בייעוד חקלאי.

מדרום - כביש מס' 40.

ממזרח - חלקות חקלאיות.

ממערב - עברו המערבי של רחוב מנחם בגין המאופיין בבנייה למגורים בגבהים שונים.

5. תכנון

להלן פרטי התכנון במתחם איחוד וחלוקה א' :

5.1 תכנית R/6

5.1.1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1180 מיום 26.3.1942.

5.1.2 התכנית מסמנת את השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתמ"ל 3003 - בייעוד חקלאי.





5.2 תכנית רח/238

5.2.1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2247 מיום 26.8.1976.

5.2.2 מטרת התכנית – הרחבת בית הקברות הצבאי הקיים.

5.2.3 התכנית חלה על חלקות 94 ו- 394, חלקה 394 מהווה הרחבה של בית העלמין הצבאי.

5.3 תכנית רח/1/260

5.3.1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2373 מיום 10.10.1977.

5.3.2 התכנית חלה על השטח שבין רחוב ההגנה מדרום לבין בית העלמין הצבאים מצפון (מערבית לחלקה מס' 9 בגוש 3692) ומחלקת את חלקה מס' 337 (היסטורית) ל-4 חלקות חדשות כולל חלקת בית אריזה משותף.

5.3.3 התכנית מרחיבה את דרך ההגנה ומסמנת את חלקה מס' 359 (חדשה) בגוש 3692 בייעוד דרך. יתרת שטח התכנית מסומן בייעוד חקלאי.

5.4 תכנית רח/400

5.4.1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2752 מיום 24.9.1981.

5.4.2 התכנית משתרעת ממערב לשדרות מנחם בגין אך מסמנת את חלקות 94 ו- 394 כבית עלמין צבאי קיים, התכנית מרחיבה את רוחב רחוב יהודה גורודסקי הנמשך מצפון לבית העלמין הצבאי.

5.5 תכנית רח/1/238

5.5.1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3031 מיום 1.3.1984.

5.5.2 התכנית חלה על חלקה 395 בגוש 3700 המהווה כיום את דרך מנחם בגין והחלקות הסמוכות לה ממערב, וקובעת שטחים למגורים ממערב לחלקות בית העלמין הצבאי.

5.5.3 בנספח הבינוי של התכנית מסומנת דרך מנחם בגין ברוחב 32 מ' ע"ג קרקע בייעוד חקלאי.





תכנית רח/2/238 5.6

5.6.1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3911 מיום 11.8.1991.



5.6.2 מטרת התכנית – הרחבת בית הקברות הצבאי הקיים ע"י שינוי יעוד הקרקע החקלאית ופריצת דרכים חדשות.

חלקה 356 – מסומנת להרחבת בית קברות, דרך גישה לבית הקברות ושטח חקלאי בדרום ובצפון.

תכנית רח/במ/1/2102 5.7

5.7.1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3948 מיום 28.11.1991

5.7.2 התכנית מסמנת דרך חדשה ברוחב 40 מ' (קטע משדרות מנחם בגין) הנמשכת מרחוב ההגנה בדרום ועד לרחוב גורודסקי בצפון.

הקו הכחול של התכנית משיק ממערב לבית העלמין הצבאי.

תכנית רח/במ/35/400 5.8

5.8.1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3974 מיום 13.2.1992

5.8.2 התכנית מסמנת דרך חדשה ברוחב 48 מ' (קטע משדרות מנחם בגין) מדרום לרחוב ההגנה. בהתאם לתשריט התכנית, חלקה 397 מסומנת לשצ"פ

תכנית רח/במ/2/120 5.9

5.9.1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4106 מיום 29.4.1993

5.9.2 התכנית מסמנת דרך חדשה ברוחב 48 מ' (קטע משדרות מנחם בגין) מדרום לתכנית רח/במ/35/400.





תכנית רח/2111 5.10

5.10.1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4306 מיום 25.5.1995.



5.10.2 התכנית מתווה את המשכו של כביש עוקף מזרח רחובות (שדרות מנחם בגין) ע"י הארכת תוואי הכביש המאושר בתכניות המפורטות לעיל, לכיוונים צפון ודרום. בכיוון דרום סומן תוואי הדרך עד למפגש עם כביש מס' 40.

תכנית רח/במ/2102/א 5.11

5.11.1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4333 מיום 14.9.1995.

5.11.2 התכנית מבצעת (בין השאר) הרחבה של דרך מנחם בגין לכיוון מזרח וכן יוצרת את חלקה 580 בייעוד דרך. בהתאם לתשריטת התכנית רוחב הדרך הינו 40 מ'.



תכנית רח/2000/ב/1 5.12

5.12.1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4412 מיום 28.5.1996.

5.12.2 התכנית קובעת הוראות בנייה למרתפים כמפורט להלן.

באזור מגורים בבנייה רוויה: 5.12.3

- א. קו בניין קדמי למרתף יהיה בין 0 ל- 5 מ' ויקבע ע"י הועדה.
- ב. שימושים מותרים: חניה, חדרי אשפה, חדר דודים, מחסנים לדיירי הבית.
- ג. סך שטח המחסנים לא יעלה על 5 מ"ר נטו ליחיד.



אזור תעשייה 5.12.4

- א. תותר הקמת מרתף בקו בניין אפס (0).
- ב. שטחי המרתף המשמשים לתעשייה או למלאכה יחשבו כשטח עיקרי ויתרת השטחים במרתף יחשוב כשטחי שירות.





תכנית רח/2/238 5.13

5.13.1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5149 מיום 21.1.2003.

5.13.2 מטרת התכנית – הרחבת בית העלמין עפ"י מצב קיים.

5.13.3 עיקרי התכנית:

- הרחבת בית העלמין הצבאי לכיוון מערב עפ"י מצב קיים בשטח.
- שינויים בנספח התנועה המצורף לתכנית.
- גבול בית העלמין יוקם קיר תומך עם טרסה באופן מדורג ומשולב בצמחיה המספקת רצועה ירוקה ברוחב של כ- 2 מ'.
- הפקעות - כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ו/או יירשמו על שם עיריית רחובות.

תכנית רח/2/2000 5.14

5.14.1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 584 מיום 4.9.2008.

5.14.2 התכנית קובעת הוראות לבניית חדרים על הגג, סככות/תוספות בניה, מרפסות מקורות ומתקנים טכניים.

5.14.3 שטח חדר היציאה לגג לא יעלה על 40 מ"ר לדירה ותכנית הבניה המרבית הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו, עפ"י הקטן ביניהם.

5.14.4 למרות כל האמור לעיל, רשאית הועדה המקומית לסרב למתן היתר לבניית חדרי יציאה על הגג אם לא נמצא פתרון ארכיטקטוני לבניה ולמתקנים טכניים לשיעור רצונה.

5.14.5 תותר בניית פרגולות, מרפסות מקורות וסככות במבנים קיימים על פי התקנות.

תכנית רח/מק/3/2000 5.15

5.15.1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6088 מיום 17.5.2010.





5.15.2 התכנית חלה על אזורי בנייה למגורים ומסחר למעט מגורים א', מגורים א' מיוחד ובנייה צמודת קרקע ומטרתה שינוי הוראות בינוי בדבר בניית חדרי יציאה לגג, פרגולות ומרפסות.

5.15.3 השטח הבנוי של חדר היציאה לגג או של תוספת הבניה לא יעלה על 40 מ"ר לדירה בהתאם לתקנות חישוב שטחים.



5.15.4 ניתן יהיה לבנות מרפסת מקורה/פתוחה כתוספת לבתים קימים ולבתים חדשים עפ"י הוראות רח/2000/ג/2 במבנים בהם לא קיימות מרפסות.

5.16 תכנית רח/2000/ב/6

5.16.1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7014 מיום 31.3.2015.

5.16.2 התכנית קובעת שטחי שירות מרביים בתחום העיר רחובות כמפורט להלן:

יעוד	ש"ש מעל הקרקע	ש"ש מתחת לקרקע	
מגורים ב'	40% משטח המגרש בקומת קרקע + 10% משטח מגרש בכל קומה + 10% משטח המגרש בגג	80% בקומה בקומה אחת	
מגורים ג'		80% בקומה עד שלוש קומות	
מגורים ד'			240%
מגורים מיוחד			80% לקומה בשלוש קומות
תעסוקה / תעשייה	70% משטח המגרש	100% עד שלוש קומות	
עתירת ידע			
מסחר	40% משטח המגרש		



5.17 תכנית רח/2000/ג/4

5.17.1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7201 מיום 9.2.2016.

5.17.2 התכנית קובעת בהוראות לבניית סככות במקום בו מותרת בניית פרגולה.





5.18 תכנית רח/2000/ב/3

5.18.1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5605 מיום 17.12.2006.

5.18.2 התכנית משנה את הוראות הבינוי בנוגע למחסנים.

5.18.3 באזור מגורים בבנייה רוויה:

- א. קו בניין קדמי למרתף יהיה בין 0 ל- 5 מ' ויקבע ע"י הועדה. תובטח החדרת מי נגר עילי.
- ב. שימושים מותרים: חניה, חדרי אשפה, חדר דודים, מחסנים לדיירי הבית.
- ג. סך שטח המחסנים לא יעלה על 5 מ"ר ליחיד.

5.19 תכנית מתאר מחוזית 21/3

5.19.1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5236 מיום 12.11.2003.

5.19.2 השטח נשוא חוות הדעת מסומן כאזור חקלאי / נוף כפרי פתוח ולצידו (ממזרח) מסומנת רצועה למעבר קווי חשמל, מתח על ומתח עליון וכן סימון לקו מתח על. האזור כלול בחלקו בהגבלות בניה ושימוש לגובה מנתבי"ג (לפי תמ"א 2/4)





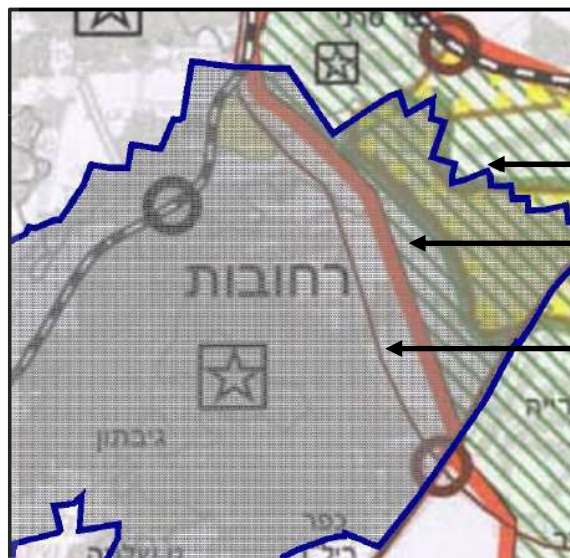
5.20 תכנית מתאר ארצית 35 תיקון 1 (תמא/1/35)

5.20.1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7299 מיום 7.7.2016.

5.20.2 מטרת התכנית: עדכון תמ"א 35 בהתאם להוראות סעיף 18.



5.20.3 התכנית קובעת גבול למרקם עירוני במזרח העיר רחובות באופן אשר מרחיב מזרחה את גבול האזור לפיתוח עירוני שנקבע בתמ"מ/21/3.



גבול מוניציפלי רחובות

גבול מרקם עירוני
תמ"א/1/35

גבול אזור לפיתוח
עירוני תמ"מ/21/3

5.21 תמ"א/2/4

5.21.1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4525 מיום 25.5.1997.

5.21.2 השטח נשוא חוות הדעת כלול בתחום מגבלת בניה לגובה.





תכניות בהכנה

5.22 תכנית רח/4/2013/א

5.22.1 פורסמה לביטול הפקדה בי.פ. 8070 מיום 8.1.2019.



5.22.2 התכנית פורסמה לביטול הפקדה והוחלט לשנותה ולהפקידה מחדש כתכנית איחוד וחלוקה ועל פי נוהל מבא"ת.

5.22.3 התכנית תחול (אם תאושר) על חלק מחלקות 4, 99, 107, 200 בגוש 3699 הכלולות במתחם איחוד וחלוקה ב' של תמ"ל/3003.

5.23 תכנית תמ"ל/1086

5.23.1 פורסמה להפקדה בעיתונים מיום 8.6.2018.



5.23.2 בהתאם לתשריט התכנית מסומן חלק מחלקה 6 בגוש 3692 כמתקן הנדסי (תא שטח 1951) המיועד להקמת מרכז איגום, הכולל שתי בריכות מים ותחנת שאיבה.

להלן פרטי התכנון במתחם איחוד וחלוקה ב' :

חלקות 90, 99, גוש 3699 מסומנות כשטח חקלאי.

חלקה 4 גוש 3699 - חקלאי דרך ושצ"פ

חלקה 38 גוש 3700, וחלקות 89, 106, 107 בגוש 3699 סומנו באזור חקלאי ודרך

חלקה 463 גוש 3699 מיועדת לבנייני ציבור מתכנית ח/9

פרטי התכנון יושלמו בהמשך





6. תמ"ל/3003 התכנית המוצעת

6.1 התכנית חלה כאמור על חטיבת שטח, בייעוד חקלאי ברובו, וקובעת אזורי מגורים, תעסוקה, דרכים ושטחים ציבוריים (פתוחים ובנויים).

6.2 התכנית כוללת 6,500 יח"ד ו-850,000 מ"ר לתעסוקה ולהלן נתונה העיקריים:

6,500 יח"ד בכ- 850,000 מ"ר בצפיפות ממוצעת של 30 יח"ד לדונם נטו.

כ- 5,500 יח"ד בבנייה מרקמית בצפיפות של 28 יח"ד לדונם נטו וכ- 1,000 יח"ד בבנייה מגדלית בצפיפות של 50 יח"ד לדונם נטו.

גדלי דירות:

20% מכלל הדירות תהיינה דירות קטנות בשטח מקסימלי של 80 מ"ר (שטח פלדלת). לפי 68 מ"ר עיקרי+12 מ"ר ממ"ד.

יתר הדירות תהיינה בשטח ממוצע של 110 מ"ר (פלדלת). לפי 98 מ"ר+12 ממ"ד.

כ-850,000 מ"ר לתעסוקה ומסחר, בנוסף, שטחים מבונים לצורכי ציבור

יעודי הקרקע העיקריים המוצעים בתכנית:

מגורים ד'

מגורים, תעסוקה ומסחר.

מסחר ותעסוקה

תעסוקה

דיוור מוגן

מבנים ומוסדות ציבור

שטח ציבורי פתוח

שביל

שטח פתוח מיוחד

דרך מוצעת

דרך מאושרת

מרכז תחבורה ציבורי

בית קברות

שטח שהתכנית אינה חלה עליו





להלן שטחי הקרקע לכל ייעוד

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
בית קברות	168,774.6	9.11
דיור מיוחד	8,957.51	0.48
דרך מוצעת	737,455.44	39.79
דרך משולבת	6,311.69	0.34
חניון	1,897.1	0.10
מבנים ומוסדות ציבור	170,477.79	9.20
מגורים ד'	192,619.86	10.39
מגורים מסחר ותעסוקה	130,008.23	7.01
מסחר ותעסוקה	43,993.44	2.37
מתקנים הנדסיים	2,719.61	0.15
נחל/ תעלה/מאגר מים	8,626.14	0.47
פארק / גן ציבורי	73,949.64	3.99
רצועת תשתיות	29,887.68	1.61
שביל	38,134.63	2.06
שטח ציבורי פתוח	192,350.16	10.38
תחנת תחבורה ציבורית	6,575.32	0.35
תעסוקה	40,664.15	2.19
סה"כ	1,853,402.97	100

מגורים

בניה מגדלית - בצפיפות של 50 יח"ד לדונם נטו. סה"כ 10 מגדלים בני 25 ק' וכ-100 יח"ד בכל מגדל.
 בניה מרקמית - בצפיפות של 26 יח"ד לדונם נטו. 340%-360% זכויות בניה בבינוי של כ- 6 – 10 קומות מגורים.

תעסוקה - משרדים ומסחר בזכויות בניה שבין 500%-600%.

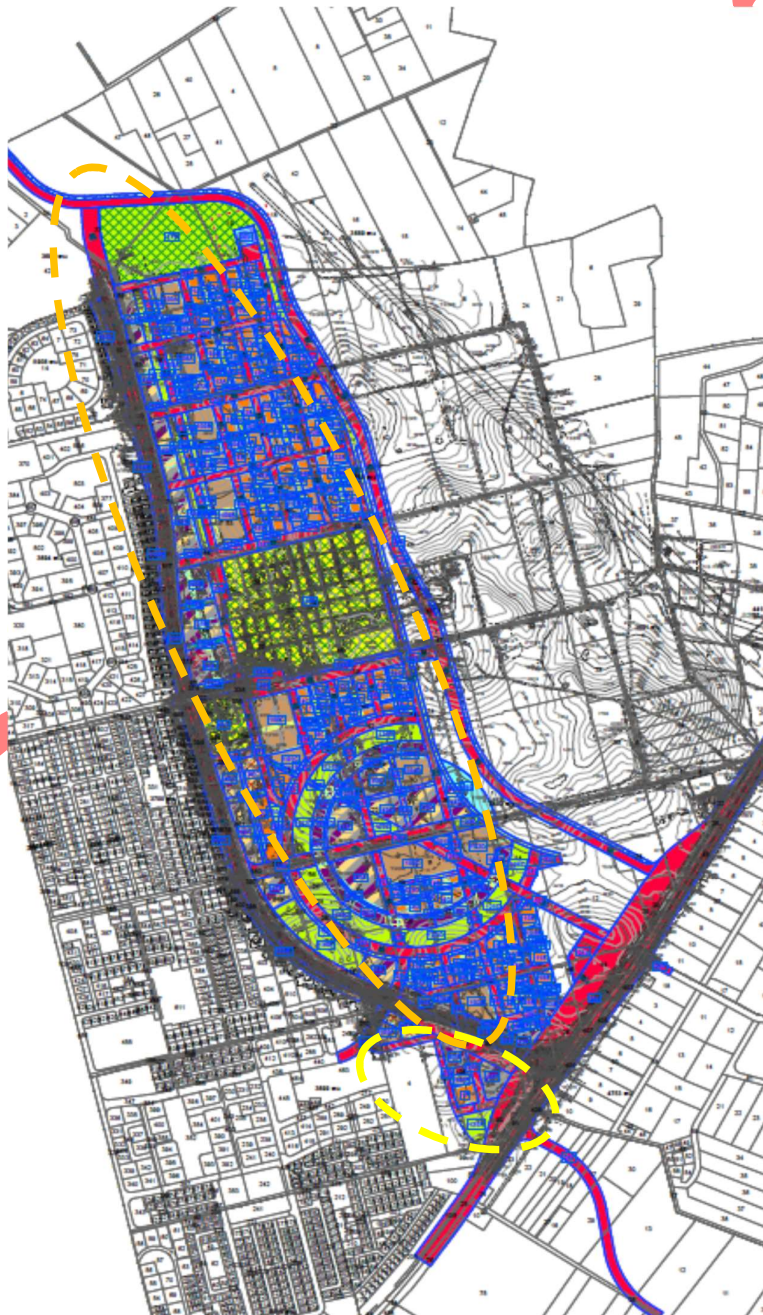




6.3 התכנית קובעת הוראות לאיחוד וחלוקה בשני מתחמי תכנון:

- מתחם א'** – כולל את שטח התכנית הממוקם ממזרח לדרך מנחם בגין, למעט השטח המיועד והמשמש לבית עלמין, ולמעט השטח המיועד לדרכים, המחברים את השכונה עם הכביש העוקף החדש.
- מתחם ב'** – כולל את השטח ממערב לדרך מנחם בגין ומדרום לדרך ירושלים.

ראה תשריט להלן:



- בכתום מתחם
- איחוד וחלוקה א'
- למעט בתי
- העלמין.
- בצהוב מתחם
- איחוד וחלוקה ב'

תה





7. עקרונות השומה

7.1 העיקרון המנחה לצורך השומה הינו עפ"י האמור בהילכת אירני ועפ"י סעי' 122 (1) ו-122 (2) לחוק התכנון והבניה:



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

(2) שוויו של המגרש שיוקצה כאמור ביחס לשווים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו ע"י החלוקה, יהיה, ככל האפשר, כשוויו של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשווים של סך כל המגרשים הקודמים.

7.1.1 סעי' 122 (2) שנוסחו הובא לעיל, מחייב לבסס את הקצאת המגרשים, במסגרת חלוקה חדשה, ככל האפשר על משוואה כדלהלן:



<u>המצב לפני החלוקה</u>	=	<u>המצב אחרי החלוקה</u>
שווי כל חלקה בנפרד		שווי ההקצאה בנפרד (מגרשי בניה)
-----		-----
שווי כל החלקות		שווי כל מגרשי התמורה

7.2 שווי יחסי במצב הקודם



7.2.1 שווי הקרקע במצב הקודם הינו כקרקע חקלאית עם פוטנציאל כללי לבניה לפי תמ"א/1.35. דרכים חקלאיות (מתרוכות) חושבו לפי שווי ייעודן הסטטוטורי כקרקע חקלאית. בהתאם להוראות סעיף 154 א לחוק המקרקעין – "מקרקעין שנרשמו על שם רשות מקומית בהתאם לסעיף קטן (א) ואחרי כן שונה שימושם לשימוש שלא היה מצדיק רישומם על שם הרשות המקומית, יעברו לבעלות המדינה."

7.2.2 בהתאם לתקינה השמאית (תקן 15 – פרוט מזערי נדרש בטבלת הקצאות ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה) שטחי ציבור קיימים לא משתתפים בתחשיבי האיזון.





7.2.3 בחלקות בהן קיימים שטחי קרקע בייעודים מעורבים (חקלאי ושטח ציבורי כדוגמת שטח בייעוד דרך) – בהתאם לתקן 15 לא הובא בחשבון שווי השטח בייעוד הציבורי ככל ונתפסה בו חזקה (דרך סלולה).

7.2.4 לא הובא בחשבון שווי הנטוע והקיים על גבי החלקות השונות (היכן שקיים), שכן השימוש היעיל והטוב של החלקות נובע משווין כקרקע חקלאית עם פוטנציאל כללי הגבוה משווי בשימוש חקלאי.

7.2.5 השווי היחסי של כל חלקה נתקבל מתוך השווי הכולל של כל החלקות המשתתפות באיחוד ובחלוקה החדשה עפ"י התכנון הקיים (R/6 ותכניות נוספות, כמפורט בפרק התכנון), כל החלקות המפורטות במצב הקודם בטבלה מקבלות הקצאה עפ"י שווין היחסי.

7.2.6 לחלקות בייעוד חקלאי בכל שטח התכנית המוצעת, נקבע שווי אחיד המבוסס על היכללותם בתחום תיקון 1 לתמ"א/35. חלקות מחוץ לתחום תמ"א/1/35 נהנות משווי חקלאי זהה לחלקות בתחום תיקון 1 לתמ"א 35 לאור הוראות חוק הליכי תכנון ובנייה להאצת הבנייה למגורים (הוראת שעה), תשע"א-2011 המתירים להרחיב את שטח ההכרזה עד כדי 20% לצורך תשתיות ושטחי ציבור. לחלקות בייעודים שונים נקבע השווי על פי ייעודן הסטטוטורי.

7.2.7 מכיוון שמגרשי הבנייה המוקצים לחלקות המקור מבוססים על מיקום "קרוב ככל האפשר" הרי שמקדמי המיקום של החלקות החקלאיות משקפים מקרים בהם לא ניתן היה לשמור על הקצאה סמוכה לחלקת המקור.

7.3 שווי יחסי במצב היוצא

לכל מגרש בנייה סחיר נקבע שווי בהתאם לשימושים וזכויות הבנייה אשר נקבעו לו.

7.3.1 במגרשי המגורים נקבע תמהיל דירות של 20% דירות "קטנות" (80 מ"ר פלדלת), 68 מ"ר עיקרי+12 מ"ר ממ"ד. יתר הדירות תהיינה בשטח ממוצע של 110 מ"ר (פלדלת). לפי 98 מ"ר+12 ממ"ד.

7.3.2 במגרשי התעסוקה נקבע השווי על בסיס השימושים המוצעים לכל מגרש המבוססים על בניית 2 קומות מסחריות מעל מפלס ה-0.0 והיתרה לשימושי משרדים.





7.3.3 הובא בחשבון הצורך במרתפי חניה במגרשים שאלה נדרשים.

7.3.4 לכל מגרש ניתן מקדם מיקום המבטא את התועלת (חיובית/שלילית) ממיקומו הייחודי.

7.3.5 במגרשים המסומנים לדיור בר השגה יקבע כי רבע מהדירות יהיו בשכ"ד מופחת בשיעור של 20% מתחת למחיר השוק, תהיה הגבלת מכירה לתקופה של 20 שנה, זכויות הבעלות תהיינה בבעלות אחודה ו/או חברת ניהול, תרשם הערת אזהרה על העדר מכירה.

7.3.6 דיור מוגן – הובא בחשבון כי במגרשים לדיור מוגן יחולו התנאים המסחריים הקיימים בייעודים אלה כמקובל.

7.4 כללי

7.4.1 בהתאם להוראות החוק, בוצעה ההקצאה של מגרשי התמורה על בסיס קרוב ככל האפשר לחלקת המקור. במקרים בהם לא ניתן היה לשמור על מיקום, ניתן מקדם העתקת מיקום המבטא את השינוי.

7.4.2 במקרים בהם נמצא בנסחי הרישום כי רישום הזכויות ע"ש בעלים פלוני הינו רישום חסר (למשל ללא ת.ז), נרשם בעל הזכויות "הנפקד" במגרש ייעודי, וזאת כדי לאפשר מימוש זכויות יעיל ושווה בין מגרשי ההקצאה השונים.

7.4.3 במקרים בהם אותרו באופן מובהק בעלויות זהות, בוצע איחוד של ההקצאה לאותם בעלים.

7.4.4 הובאו בחשבון מקדמי הפחתה והקטנה של מרכיב המושע ככל שהתקיים שינוי בהקצאה ביחס לרישום בחלקת המקור.



8. נתוני שווי

בשל סמיכות הגיאוגרפית של שכונת המדע ברחובות למתחם התכנית המוצעת, מצאתי כי עסקאות השוואה משכונה זו מהוות את ההשוואה הראויה ביותר. לאור זאת נסקרו רמות מחירי הדירות למ"ר וכן החלטות של שמאים מכריעים שעסקו בקביעת שווי הקרקע, תוך תיאום המחירים למועד עריכת לוח האיזון. להלן עיקרי הנתונים:



שווי חקלאי

מבדיקת עסקאות השוואה לשטחים חקלאיים ברחבי העיר עולה כי רמות המחירים בכל האזורים הנסקרים משקפות הליכי תכנון כאלה או אחרים הנובעים מהתכנית נשוא חוות דעת זו (תמל/3003), מתחם "פרדס מושלך" ותכניות בניין עיר נוספות הנמצאות בשלבי הכנה שונים. לצורך קביעת השווי החקלאי ללא פוטנציאל הנובע מתכנית ספציפית, נערך סקר מחירים לתקופה המוקדמת להודעות הפרסום על הכנת תמל/3003. רמות המחירים בין מועדי העסקאות, המפורטות להלן, למועד הקובע תואמו מבחינת תאריך.



8.1 להלן עסקאות השוואה ממערכת מסמ"ק לשטח חקלאי בסביבת התכנית מהתקופה הרלוונטית:

תאריך העסקה	גוש חלקה	מחיר	שטח בעסקה במ"ר	מחיר למ"ר
9/8/2016	003693-0004-000	35,000 ₪	50	700 ₪
9/8/2016	003693-0004-000	315,000 ₪	448	703 ₪
5/9/2016	003693-0040-000	280,000 ₪	420	667 ₪
7/9/2016	003693-0022-000	470,085 ₪	645	729 ₪
15/9/2016	003693-0023-000	438,001 ₪	500	876 ₪
21/9/2016	003693-0036-000	420,000 ₪	460	913 ₪
2/10/2016	003693-0036-000	346,000 ₪	300	1,153 ₪
10/10/2016	003693-0045-000	380,000 ₪	1,000	380 ₪
15/11/2016	003693-0059-000	1,200,000 ₪	1,500	800 ₪
5/1/2017	003693-0059-000	1,200,000 ₪	1,200	1,000 ₪
22/1/2017	003693-0003-000	215,000 ₪	250	860 ₪
27/2/2017	003693-0003-000	460,000 ₪	500	920 ₪
7/3/2017	003693-0003-000	360,000 ₪	500	720 ₪
6/4/2017	003693-0045-000	500,000 ₪	1,000	500 ₪
4/5/2017	003693-0040-000	100,000 ₪	105	952 ₪
9/6/2017	003693-0003-000	20,000 ₪	500	40 ₪





משרדים ומסחר

8.2 ריכוז עסקאות השוואה למשרדים ממערכת מסמ"ק באתר פארק תמר:

תאריך העסקה	גו"ח	כתובת	מחיר	שטח ברטון	קומה	מחיר למ"ר ברטון	יחס ברטון:נטו בהתאם לדיווח
14/1/2019	003695-0198	פקריס 4	2,275,000 ₪	216	3	10,532 ₪	1.30
6/5/2018	003695-0200	אופנהיימר 5	1,250,000 ₪	120	4	10,417 ₪	
21/3/2018	003695-0185	המדע 12	11,638,000 ₪	1120	4	10,391 ₪	
2/2/2018	003695-0200	אופנהיימר 5	3,479,001 ₪	300	3	11,597 ₪	1.28
מתקבל ממוצע במעוגל							10,700 ₪

8.3 להלן עסקאות מכר למסחר בסביבה כפי שדווחו באתר רשות המיסים, אשר יש בהן כדי ללמד על רמת המחירים בסביבה:

תאריך העסקה	גו"ח	כתובת	מחיר	שטח ברטון	קומה	מחיר למ"ר ברטון	יחס ברטון:נטו בהתאם לדיווח
31/5/2018	003704-0050-016	בנימין 4	385,000 ₪	19	0	20,263 ₪	
2/8/2018	003704-0050-016	בנימין 4	480,000 ₪	19	0	25,263 ₪	
16/9/2018	003704-0210-003	יעקב 22	515,000 ₪	25	0	20,600 ₪	
9/1/2018	003704-0658-003	מנוחה ונחלה 32	530,001 ₪	28	0	18,929 ₪	
20/10/2015	003700-0299-004	קולונל מרגולין 24	260,000 ₪	17	0	15,294 ₪	
מתקבל ממוצע ללא עסקה משנת 2015							20,070 ₪

8.4 ביום 31.1.2018 נמכר באתר הורביץ מגרש מס' 303 לפי תביע רח/2110 בייעוד מגרש מיוחד ב' לשימושי משרדים (בין היתר), גו"ח 3-3645, תמורת 12,300,000 ש"ח. המחיר משקף שווי מ"ר מבונה עיקרי של 2,100 ש"ח.



8.5 להלן מודעות היצע לשטחי מסחר בפארק תמר, אשר יש בהן כדי ללמוד על רמת המחירים בסביבה:

מיקום	על הנכס (מתוך המודעה)	שטח במ"ר	דמ"ש נדרשים למ"ר	מקור
פארק תמר	מסעדה פעילה במקום אסטראטגי מאוד. הנכס מושקע.	145	180₪	יד 2 - מירב - 050-8087678
פארק תמר	פריים לוקיישן בפארק המדע ברחובות כניסה מיידים מתאים למגוון עסקים בר/מסעדה/וכו	50	200₪	יד 2 - מירב - 050-8087678
פארק תמר חיים פקיס 6	בסמוך לרכבת, חנות מצויינת להשכרה - עד 200 מ"ר ואופציה ל 50 מ"ר, חניות בשפע	100-200	100₪	יד 2 - KW- 050-5512750
פרופ' הלל וחנה הופנהיימר	מסעדה יפה ומושקעת מוכנה כולל כל התשתיות הנחוצות למסעדה, אפשרות לקבלת המקום עם ריהוט בבניין ייצוגי במרכז פארק המדע שטח ייחודי	300	85₪	יד 2 - דרור - 052-2973277

8.6 החלטות שמאים מכריעים:

8.6.1 בהכרעתו של השמאי המכריע אמנון נזרי מיום 18.12.2018 בגו"ח 3651-95 באת הורביץ, נקבע שווי מ"ר מבונה עיקרי למשרדים של 1,400 ש"ח למועד 15.11.2016.

8.6.2 בהכרעתו של השמאי המכריע יעקב פז מיום 17.10.2018 בגו"ח 3713-101 בשכונת רחובות ההולנדית, נקבע שווי מ"ר מבונה עיקרי למסחר בדירור מוגן של 7,000 ש"ח למועד 2.3.2018.

8.7 מסקר מחירים אצל גורמי נדל"ן בסביבה, נמסר לי כי בבית הדר המדע ברח' אופנהיימר 10 בפארק תמר נגבים דמי שכירות בגבולות של 80 ש"ח למ"ר בשימוש מסחר וכ- 65 ש"ח למ"ר בשימוש משרדים. המחירים משקפים¹ שווי בנוי של כ - 12,300 ש"ח למ"ר מסחר וכ- 10,000 ש"ח למ"ר משרדים.

¹ לפי שיעור היוון של 7.8%





8.8 בהתאם לסקר של חברת רשף נכסים, הסוקר מבני משרדים ברחבי הארץ (רבעון ראשון לשנת 2017) עולים הנתונים הבאים:

מחירי מכירה למשרדים	דמ"ש למסחר	דמ"ש למשרדים	אזור
10,500 ש"ח	150-220 ש"ח	55-65 ש"ח	פארק המדע
7,000-8,000 ש"ח	70-90 ש"ח	50-60 ש"ח	פארק הורביץ

8.9 בהתאם לסקר של חברת רשף נכסים, הסוקר מבני משרדים ברחבי הארץ (רבעון ראשון לשנת 2017) עולים הנתונים הבאים:

מגורים

8.10 להלן סקר מחירי עסקאות מכר לדירות בבניינים חדישים בשכונת המדע:

מחיר למ"ר	מספר קומות	קומה	מספר חדרים	שטח במ"ר	מחיר	חלקה	גוש	תאריך העסקה
19,416 ₪	17	15	5	127	2,465,803 ₪	329	3694	24/1/2019
17,328 ₪	9	1	5	138	2,166,000 ₪	419	3694	21/1/2019
19,280 ₪	9	8	5	138	2,410,000 ₪	419	3694	20/1/2019
17,949 ₪	17	1	4	117	2,100,000 ₪	404	3694	4/1/2019
17,717 ₪	9	1	5	127	2,250,000 ₪	255	3694	3/1/2019
21,731 ₪	17	14	4	104	2,260,000 ₪	329	3694	31/12/2018
17,800 ₪	9	4	5	138	2,225,000 ₪	419	3694	18/12/2018
16,800 ₪	9	1	5	138	2,100,001 ₪	419	3694	17/12/2018
21,971 ₪	17	15	4	104	2,285,000 ₪	329	3694	17/12/2018
17,560 ₪	9	3	5	138	2,195,000 ₪	419	3694	16/12/2018
20,333 ₪	9	4	5	133	2,440,000 ₪	427	3694	12/12/2018
18,520 ₪	9	7	5	138	2,315,000 ₪	419	3694	7/12/2018
19,126 ₪	10	5	4	105	1,970,000 ₪	391	3694	6/12/2018
18,320 ₪	9	6	5	138	2,290,000 ₪	419	3694	9/11/2018

18,800 ₪

מתקבל ממוצע לשוי מ"ר בנוי במעגול





8.11 ביום 1.3.2018 נמכרה חלקה 4 בגוש 5478 בשכונת רחובות הצעירה, תמורת 8,955,520 ש"ח. המחיר משקף שווי מ"ר מבונה פלדלת של כ- 6,000 ש"ח לדירות בשטח פלדלת של 107 מ"ר.

8.12 מחירים לדיור להשכרה

נסקרו מכרזי רמ"י לשיווק באזורים שונים באזור המרכז, כדי לבחון את פער המחירים המתקבל בין שווי למגורים נורמטיבי לבין השווי המתקבל בתנאי דיור להשכרה (בר השגה). התנאים בהם שווקו הקרקעות להלן אמורים לחול גם במתחם תמ"ל 3003 ולכן מקדם השווי המבטא את הפער בכ"א מהעסקאות הנסקרות יחול בהתאמה לגבי ערכי השווי לדיור בר השגה במתחמי המגורים בתכנית המוצעת.

בסקירת המכרזים להלן ביחס למחירי מכירה של מגר/שים נורמטיביים נמצא כי מקדם ההתאמה הממוצע הינו כ- 70%.

8.13 דיור מוגן .

שווי מרכיב הקרקע לדיור מוגן נקבע פ"י ניתוח עסקאות מכר מהמקרים הבאים :

- עסקת מכר לקרקע לדיור מוגן מיום 26.10.2015 במתחם הסיטי גבעתיים (מגרש 102 בתב"ע גב/מק/494).
 - החלטת ועדת השגות ב 6177/168 ברמת אפעל רמת גן.
- בהתאם נקבע שווי למ"ר מבונה עיקרי בסך של 5,000 ש"ח למ"ר לאחר ביצוע התאמות.

8.14 סיכום ערכי השווי

ניתוח הנתונים דלעיל, וביצוע התאמות נדרשות, הביאוני לכלל דעה כי תחשיבי לוחות ההקצאה והאיזון יבוססו על הנתונים הבאים :

מגורים – 6,000 ש"ח למ"ר מבונה.

דיור מוגן – 4,500 ש"ח למ"ר מבונה.

מגורים לדיור להשכרה – 4,500 ש"ח למ"ר מבונה.

משרדים – 1,900 ש"ח למ"ר מבונה.

מסחר – 4,000 ש"ח למ"ר מבונה.





9. סיכום

9.1 בשים לב ובכפוף לכל האמור לעיל ובכפוף לטבלאות האיחוד וחלוקה הרצ"ב כנספח לחוות הדעת, תחשיבי מנחים אותי לכלל דעה כי בהקצאה האמורה נשמר האיזון בין החלקות ולכן לא נוצרו תשלומי איזון.

9.2 לוחות האיזון נערכו תוך שימוש בתוכנת אקסל.

9.3 לוחות האיזון נערכו ברמת דיוק של ± 0.001 (פרומיל) כאשר הדיוק בתחשיבים הפנימיים הוא ברמת דיוק גבוהה יותר.

9.4 הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי במקרקעין נשוא טבלאות ההקצאה והאיזון, בבעלי הזכויות או במזמין העבודה.

מפתח





פרופגנדה עברית