

26, SMADAR ST., RAMAT-GAN 52596

טל. 7528322-3

רח' סמדר 26, רמת-גן 52596

Date 28.10.1993 תאריך

FAX. 7528324 פקס

'R/6001

Our Ref. מספרנו

גיריית ראשון לציון
המינהל לתכנון הנדסי
אגף תכנון בנין עיר
אדריכלים

משרד הפנים רמלה מינהל 17-07-1995 נתקבל	משרד הפנים מינהל מחוז המרכז - רמלה 23-11-1995 ...	לכבוד, הועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון - לציון
---	---	--

הנדון: עקרונות ומרכיבים שביסוד טבלאות השומה, ההקצאות והאיזון לתכנית איחוד וחלוקה חדשה רצ/53/50/1, גוש 3629, נחלת יהודה.

אנו מתכבדים להגיש בזה העקרונות והמרכיבים המונחים ביסוד הטבלאות בנדון, הערוכות עפ"י הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

1. תחום האיחוד והחלוקה שבתכנית

בגוש 3629, ח' 35
 משרד הפנים מחוז מרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 32.12.1995
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 ביום 3.4.95
 לאשר את התכנית.
 סגן ליל לתכנון

החלקות הכלולות בתחום החלוקה החדשה בתכנית 36, 38-42.

ס"ה שטח החלקות שבתחום האיחוד והחלוקה החדשה

2- העקרונות הקבועים בחוק ובתקנות

בחוק התכנון והבניה נקבע בסעיף 122 כדלהלן:-

"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.

מס' 4362
 19.12.95
 965

אגף תכנון והנדסה
 04-04-1995

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 ועדה מקומית לבניה ראשון-לציון
 יכנית מפורטת מס' 12/591/95 נידונה
 כה מס' 7-95 מיום: 17.3.95
 יושב ראש ועדה



(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 היתה אפשרות לשמור על מלוא היחסיות כאמור, יהיה מקבל ההקצאה, ששווי מגרשו החדש נמוך ביחס משוויו של מגרשו הקודם, זכאי לקבל מהועדה המקומית תשלום ההפרש, ומקבל ההקצאה ששווי מגרשו החדש גבוה ביחס משוויו של מגרשו הקודם, חייב לשלם לוועדה המקומית את ההפרש".

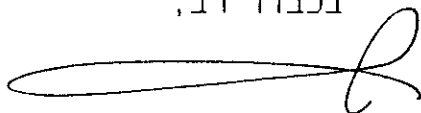
3. עקרונות ומרכיבים בהערכה ובהקצאה

3.1. החלקות הרשומות הוערכות עפ"י יעודן החקלאי ובהתאם לגודלן לפי \$ 25.- למ"ר.

3.2. לכל חלקה רשומה הוקצו מגרשים ביעוד מגורים א' למגרשים דו-משפחתיים וחד-משפחתיים. הערכת שווי המגרשים החדשים מפורטת בנספח המגרשים המצורף לטבלת ההקצאות.

3.3. האיזון בשווי היחסי בין המגרשים המוקצאים לבעלים בוצע על ידי התאמת שטחי המגרשים, הצפיפות בהם ושטחי הבניה העיקריים.

בכבוד רב,



יובל דנוס
שמאי מקרקעין



נספח - שווי מגרשים

תכנית רצ/1/53 - נחלת יהודה

שטח מבונה עיקרי במ"ר	סה"כ שווי ב-\$	תוספות והפחותות ב-%		שווי למ"ר ב-\$	מס' יח"ד	שטח במ"ר	מס' מגרש
		פינתיות	כביש ראשי				
372	123,690	- 5		210	2	620	9
348	121,220	- 5		220	2	580	10
356	124,150	- 5		220	2	594	11
340	118,290	- 5		220	2	566	12
240	83,360	- 5		195	1	450	13
249	87,150			210	1	415	30
240	88,200			210	1	400	31
225	85,100			185	1	460	32
218	83,880			180	1	466	33
404	141,330			210	2	673	34
404	141,330			210	2	673	35
432	151,200			210	2	720	36
429	150,150			210	2	715	37
382	137,560		+ 3	210	2	636	38
381	137,350		+ 3	210	2	635	39
240	84,000			210	1	400	56
240	84,000			210	1	400	57
248	89,400			200	1	447	58

המשך הטבלה בעמ' הבא



שטח מבונה עיקרי במ"ר	סה"כ שו"י ב- \$	תוספות והפחותות ב- %		שו"י למ"ר ב- \$	מס' יח"ד	שטח במ"ר	מס' מגרש
		פינתיות	כביש ראשי				
246	89,890			195	1	461	59
420	147,000			210	2	700	60
428	149,940			210	2	714	61
201	70,350			210	1	335	מ'א62
201	70,350			210	1	335	מ'ב62
390	136,500			210	2	650	63
389	140,380		+ 3	210	2	649	64
380	137,130		+ 3	210	2	634	65
244	85,260			210	1	406	74
280	97,860			210	1	466	75
437	152,880			210	2	728	77
447	161,140		+ 3	210	2	745	78
397	138,810			210	2	661	79
402	140,700			210	2	670	80
389	140,160		+ 3	210	2	648	81
389	140,160		+ 3	210	2	648	82
	4,029,870				55	19,300	ס"ה

מרחב תכנון מקומי - ראשון-לציון

רשימת הבעלויות וההקצאות מצורפת לתכנית מס' רצ/53/50/1 בגוש 3629

5518

דף מס' 1

מס' סד'	שמות הבעלים	פרטי החלקות המקוריות בגוש 3629										
		חלקה	שטח דשום במ"ר	חלקים בבעלות	שווי חלקה \$ -ב-	שווי יחסי % -ב-	מס' מגרש/ים	שטח מגרש/ים במ"ר	חלקים בבעלות	שווי מגרש/ים \$ -ב-	שווי מגיע \$ -ב-	מקבל משלם \$ -ב- \$ -ב-
1.	קרן קיימת לישראל (זיצר משה) - חוכר	35	4,409	בשלמות (בשלמות)	110,225	0.1374	2,370 634	בשלמות 0.4006 (*)	553,630	553,700	0.1374	70
2.	קרן קיימת לישראל (זיצר משה ת.ד. 526526) חוכר	36	6,200	בשלמות (חלק)	153,000	0.1932	3,277 634	בשלמות 0.5994 (*)	778,480	778,570	0.1932	90
3.	קרן קיימת לישראל (בן דוד יגאל)-חוכר " (בן דוד אמנון) " (צור פנינה) " (בן דוד שושנה) " (בן דוד תמר) " (בן דוד נירה 517545) " (דרומי אסתר 5050112) " (שקד הדר 5149668) " (בן דוד מרב 5552994)	38	3,901	בשלמות (1/6) (1/6) (1/6) (1/6) (1/6) (1/6) (3/36) (1/36) (1/36) (1/36)	97,525	0.1216	2,336	בשלמות (1/6) (1/6) (1/6) (1/6) (1/6) (1/36) (1/36) (1/36) (3/36)	489,990	490,030	0.1216	40

אסתר כהן

יוזבד דנוס

אסתר כהן

שמאי מקרקעין

תאריך: 28.10.93

28.3.95

מרחב תכנון מקומי - ראשון לציון

רשימת הבעלויות וההקצאות מעורפת לתכנית מס' רצ/50/1/53 בגוש 3629

דף מס' 2

מס' סד'	שמות הבעלים	פרטי החלקות המקוריות בגוש 3629											
		חלקה	שטח רשום במ"ר	חלקים בבעלות	שווי חלקה \$ -ב	שווי יחסי % -ב	מס' מגרש/ים	שטח מגרש/ים במ"ר	חלקים בבעלות	שווי מגרש/ים \$ -ב	שווי מגיע \$ -ב	שווי יחסי % -ב	מקבל משלם \$ -ב \$ -ב
.4	קרן קיימת לישראל (קרן נאמנות ויצו)-חוכר	39	6,414	בשלמות (בשלמות)	160,350	0.1999	78,77,61,60,11	3,816	בשלמות (בשלמות)	805,460	805,570	0.1998	110
.5	קרן קיימת לישראל (איל משה 206111)	40	3,219	בשלמות (בשלמות)	80,475	0.1003	59,35,58,33	2,047	בשלמות (בשלמות)	404,500	404,200	0.1004	300
.6	קרן קיימת לישראל (דוד מרגלית ז"ל) <u>28.3.95</u>	41	3,446	בשלמות (בשלמות)	86,150	0.1074	74,34,32,10	2,119	בשלמות (בשלמות)	432,910	432,810	0.1074	100
.7	קרן קיימת לישראל (אליקים נחמני)	42	4,501	בשלמות (בשלמות)	112,525	0.1402	56,31,30,9 75,57	2,701	בשלמות (בשלמות)	564,900	564,990	0.1402	90

מרחב תכנון מקומי - ראשון-לציון


רשימת הבעלות והקצאות מצורפת לתכנית מס' רצ/50/1/53 בגוש 3629

דף מס' 3

מס' סד'	שמות הבעלים	פרטי החלקות המקוריות בגוש 3629					פרטי המוקצאים					קדן איזון		
		חלקה	שטח רשום במ"ר	חלקים בבעלות	שווי חלקה \$ -ב-	שווי יחסי % -ב-	מס' מגדש/ים	שטח מגדש/ים במ"ר	חלקים בבעלות	שווי מגדש/ים \$ -ב-	שווי מגיע \$ -ב-	שווי לחסי % -ב-	מקבל \$ -ב-	משלם \$ -ב-
8	עיריית ראשון-לציון						139	(חלק)	בשלמות	ש.צ.פ.				
							163,162		בשלמות	דרך				
							150	(חלק)	בשלמות	ש.צ.פ.				
							151	(חלק)	בשלמות	דרך				
							152	(חלק)	בשלמות	דרך				
							164		בשלמות	דרך משולבת				
							165		בשלמות	דרך משולבת				
							166		בשלמות	דרך משולבת				
							148		בשלמות	ש.ב.צ.				
							76		בשלמות	ש.צ.פ.				
							32,090					4,029,870	4,029,870	1.0000
	ס"ה		32,090		802,250		1.0000							

אסתר כהן

זיביל דנוס



שמאי מקרקעין