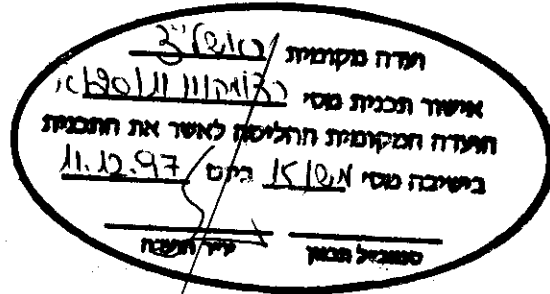


מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

עיריית ראשון לציון
המינהל לתכנון הנדסי
אגף תכנון בנין עיר
אדריכלות

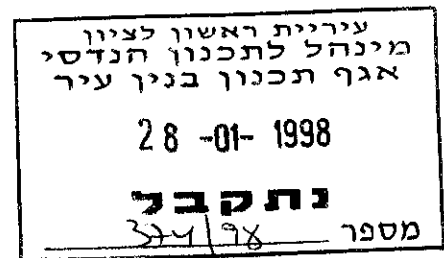


טבלת הקצאה ואיזון לתכנית

רצ/מק/1/20/11/א

גוש 3945 חלקות 5, 267 (בשלמות) 440,

714 (חלק), ראשון לציון



הוכן ע"י גרש טובי - שמאי מקרקעין וכלכלן

גרש טובי - שמאי מקרקעין וכלכלן

שמאות מקרקעין ; יעוץ כלכלי ; מיסוי מקרקעין ; תכנון וניהול נכסים ; שנוי יעוד מקרקעין

26 בפברואר 1997

י"ט באדר א' תשנ"ז

(סימ: 422-97)

לכבוד : הועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון

לידי מר רמי זיו - מהנדס העיר

ראשון לציון

א.ג.,

הנדון : עקרונות ושיקולים בניצוע טבלת הקצאה ואיזון

לתכנית רצ/מק/1/20/11/א', ראשון לציון

הריני מתכבד בזה להגיש את העקרונות והשיקולים שהנחו אותי בניצוע טבלת הקצאה ואיזון המצורפת לתכנית שבנדון.

1. העקרונות הקבועים בחוק

א. כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב, ככל האפשר, למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל החקצאה.

ב. שוויו של המגרש שיוקצה כאמור ביחס לשווים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו על ידי החלוקה, יהיה, ככל האפשר, כשוויו של המגרש הקודם של מקבל החקצאה ביחס לשווים של סך כל המגרשים הקודמים.

ג. לא היתה אפשרות לשמור על מלוא היחסיות כאמור, יהיה מקבל החקצאה ששווי מגרשו החדש נמוך ביחס משווי של מגרשו הקודם, זכאי לקבל מהועדה המקומית תשלום הפרש, ומקבל החקצאה ששווי מגרשו החדש גבוה ביחס משווי של מגרשו הקודם, חייב לשלם לועדה המקומית את ההפרש.

2. פסק דין בנושא

בהתאם לפסק הדין בבג"ץ 4914/91 ו-5063/91 נקבע שיש להעריך את שווי החלקות והמגרשים בהתאם ליעודם וזכויות הבניה המוקנות בהם.

3. הנחיות הועדה המקומית

בהתאם להנחיות הועדה המקומית, אין לכלול את הדרך, חלקה 21 על פי התכנית, בתחום התכנית.

גרש טובי - שמאי מקרקעין וכלכלן

שמאות מקרקעין; יעוץ כלכלי; מיסוי מקרקעין; תכנון וניהול נכסים; שנוי יעוד מקרקעין

4. הערכת השווי במצב קיים

א. להערכת השווי במצב התכנוני הקודם נרכשו נסחי רישום של החלקות הנכללות בתחום התכנית.

להלן פירוט החלקות הנכללות בתחום התכנית:

גוש	חלקה	שטח רשום במ"ר	שטח נכלל בתכנית במ"ר	בעלויות
3945	5	3,948	3,948	קרן קיימת לישראל (חלק - 948/3948) ניר חברה שיתופית להתישבות עובדים בע"מ (חלק 3000/3948)
3945	267	11,488	11,488	קרן קיימת לישראל (חלק - 1228/11488) ניר חברה שיתופית להתישבות עובדים עיברים בע"מ (חלק 10260/11488)
3945	440	7,436	1,176	עירית ראשון לציון (חלק - בשלמות)
3945	714	54	9	קרן קיימת לישראל (חלק - בשלמות)
סה"כ			16,621	

ב. בהתאם לנסחי הרישום, חלקות 440 ו-714 הינן מסוג מקרקעין מתרוקה/דרך. לפיכך, חלקי החלקות הנכללים בתכנית אינם תורמים לשווי במצב הקיים והערך הכספי שיוחס לחלקות אלא, במצב קיים הינו אפס. יודגש ששטחי החלקות הנ"ל הנכללים בתכנית הינם מקורבים ויקבעו עפ"י תשריט לצרכי רישום של כל השטחים עפ"י התכנית.

ג. חלקות 5 ו-267 מסוגות במצב קיים באזורים כדלקמן:

אזור מגורים ב', דרכים, שצ"פ ושב"צ.

במצב קיים הובאו בחשבון ערכי קרקע למגורים ב' במושע, בהתיחס לדחיה לחלוקת הקרקע למגרשי בניה עפ"י התכנית.

כמו כן, הובאו בחשבון אלמנטים חיוניים להערכה כגון גודל מגרש, קרבה לרחוב שדרות בן גוריון, קרבה לבניה רוויה קיימת וכו'.

ד. קיימת הכרזה על אתר עתיקות, שפורסמה בילקוט הפרסומים 4318 מתאריך 13.7.95 ובילקוט הפרסומים 4404 מתאריך 1.5.96. הכרזה זו נרשמה בנסחי הרישום של חלקות 5 ו-267.

לדעתי, ההכרזה הינה כוללנית ועלולה לפגוע באותה המידה בכל שטחי הבניה.