

91

4-10192

2

תקופה: 29-07-1995

מספר: _____

~~פרחב תכנון מקומי~~
 ראשון לציון

משרד המים
 03-08-35
 נתקבל

מקבל: 30-07-1995
 מספר: _____

טבלאות שומה, הקצאות ואיזור

לתכנית רצ/1/29/2/א'.

חלקות וחלקי חלקות

בגושים 5037, 5028, 5026, 3947

ראשון-לציון

חוק התכנון והבניה תשכ"ח

ועדה מקומית לבניה ראשון-לציון

תכנית מפורטת מס' 2/29/1/א' נידונה

לשנת 204.95

החלטת הוועדה: *אין*

תאריך: _____

יושב ראש: _____

מוזיאון: _____

הוכן על ידי: _____ לרובל דנוס ואסתר כהן

שכונת: _____

מקרקע: _____

משרד המים

חוק התכנון והבניה תשכ"ח

ראשון לציון תכנית מס' 2/29/1/א'

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה התאספה

ביום 23.11.95

לשם: _____

סמנכ"ל לתכנון: _____

תוכן העניניםמס' עמודיםה נושא

8	עקרונות, ושיקולים בהכנת הטבלה
15	טבלאות שומה, הקצאות ואיזון
6	נספח א' - שווי זכויות נכנסות/מקוריות
10	נספח ב' - שווי מגרשי המגורים
2	נספח ג' - שווי מגרשים שלא למגורים
2	נספח ד' - מגרשים ציבוריים מוקצים לעיריה
2	נספח ה' - מגרשים בשותפות

לכבוד,
הועדה המקומית ראשון-לציון
לידי מר יובל מרנץ - מהנדס העיר -
ראשון - לציון

ג.א.נ.,

הנדון: עקרונות ושיקולים בביצוע טבלאות השומה,
ההקצאות והאיזון המצורפות לתכנית חדשה
מס' רצ/1/29/א' - חוף הים - ראשון-לציון.

אנו מגישים בזה העקרונות והשיקולים שהינחו אותנו בביצוע טבלאות
השומה, ההקצאה והאיזון המצורפות לתכנית הנדונה.

1. העקרונות הקבועים בחוק ובפסיקה

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

ב' - 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.

ג' - 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 קודם, חייב לשלם לוועדה
המקומית את ההפרש.

ד' - בהתאם לפסק הדין בבג"ץ 4914/91 ו- 5063/91, שבו בוטלה הלכת טור, הוערך שווי החלקות והמגרשים בהתאם ליעודם וזכויות הבניה המוקנות בהם.

2. החלטת הועדה המחוזית מיום 23.5.93

א' - כבוד הועדה המחוזית החליטה כי יש מקום לשלוח הודעות לפי סעיף 106/ב' לחוק לכל הבעלים של המקרקעין שבתחום התכנית, כדי לעיין בטבלת האיזון וההקצאות המתוקנת.

ב' - טבלת ההקצאות המתוקנת אמורה להביא בחשבון את נושאי ההתנגדויות שהוגשו וההסכמות שנעשו בין הועדה המקומית לבעלים וכן, להתייחס התייחסות נוספת ומתאימה ל:-

- הקצאת השטחים המיועדים לבתי מלון לעיריה.
- הקצאת השטח המיועד לתחנת תדלוק לעיריה.
- הקצאת השימושים המסחריים לאורך שבילי הש.צ.פ.
- השינויים בטבלאות האיזון לגבי ההתנגדויות להן הסכימה הועדה המקומית.

ג' - הועדה החליטה מטעמים של טובת הציבור לאמץ את המלצות החוקרת פנינה אבן חן, לפיהן השטחים לחניה ציבורית ומסחר בחוף הים, יוקצו לעירית ראשל"צ.
הועדה מנחה את השמאי להקצות את השטחים הנ"ל לעיריה.

3. הערכת השווי במצב תכנוני קודם

א' - להערכת השווי הנ"ל נרכשו נסחי רישום עדכניים של החלקות המשתתפות באיחוד והחלוקה חדשה.
הרכב השטחים שבתחום הריפרצלציה הוא כלהלן:

גוש	חלקה	שטח רשום במ"ר	שטח בתכנית במ"ר	בבעלות
5026	2	507,025	258,595	פרטיים
5026	4	44,555	44,555	פרטיים
5026	3	22,388	16,813	מדינת ישראל
5028	8	21,429	212	מדינת ישראל
5028	9	653	653	מדינת ישראל
5028	11	47,256	454	מדינת ישראל
3947	31	7,382	7,382	עיריית ראשל"צ
3947	32	153,801	39,860	עיריית ראשל"צ
3947	14	76,028	6,265	עיריית ראשל"צ
3947	15	1,409,651	445	עיריית ראשל"צ
5028	10	4,409	4,409	עיריית ראשל"צ
5028	7	1	1	עיריית ראשל"צ
5037	4	4,403	1,150	עיריית ראשל"צ
		ס"ה	380,794	

ב' - קיימות הפקעות על חלק מהחלקות הנ"ל כאשר חלקות מסוימות נרשמו ע"ש העירייה בעקבות ההפקעה. חלקות אלו לא מקבלות ערכים בכניסה לתכנית.

ג' - קיימת אכרזה על אתר עתיקות, שפורסמה בילקוט הפרסומים 4023 מיום 9.7.92. אכרזה זו נרשמה כהערה בנסחי הרישום של החלקות פרט לחלקות 31, 32 בגוש 3947. לדעתנו, ההכרזה הינה כוללנית ועלולה לפגוע באותה מידה בכל השטחים.

ד' - חלקות 31, 32 בגוש 3947 תרמו בעבר שטחים מסויימים לצורכי ציבור (כ- 7.8 %)

ה' - חלקה 3 בגוש 5026, שהיא חלקת דרך שנוצרה בהסדר, תורמת שטחים ברוטו באותה מידה כמו חלקות 2 ו- 4 בגוש 5026. כמו כן, על פי צורתה היא אינה עצמאית מבחינה תכנונית. על כן, החלקה מוערכת בערכים דומים לסביבתה.

ו' - הערכים הכספיים שיוחסו לחלקות השונות בכניסה לתכנית, דהיינו, במצב קיים, הם כלהלן: -

שווי ב-\$ למ"ר	יעוד ומהות	חלקה	גוש
80.-	למגורים, למלונאות ונופש, במושע	2	5026
80.-	" " " "	4	5026
80.-	במפרוז " " "	3	5026
88.-	" " " "	8	5028
88.-	" " " "	9	5028
88.-	" " " "	11	5028
94.-	" " " "	31	3947
94.-	" " " "	32	3947
—	דרך רשומה ע"ש העיריה	14	3947
—	דרך רשומה ע"ש העיריה	15	3947
—	דרך רשומה ע"ש העיריה	10	5028
—	דרך רשומה ע"ש העיריה	7	5028
—	דרך רשומה ע"ש העיריה	4	5037

הערכים הם ליולי 1993.

3. הערכת השווי במצב תכנוני מוצע

א' - במגרשי המגורים צמודי הקרקע הובאו בחשבון אלמנטים חיוניים להערכה כמו: גודל מגרש, סוג הבינוי, קרבה לכבישים ראשיים, בקרבה לבניני ציבור, פינתיות ועוד. הערכים שיוחסו לסוגי המגרשים השונים הם כדלהלן: -

- יחידת קרקע של 250 מ"ר בדו-משפחתי - סך של \$ 62,500.-
 - במגרשים שמעל 250 מ"ר ועד ל- 300 מ"ר - הפחתה של 20% למ"ר שולי.

- במגרשים שמעל 301 מ"ר ועד ל- 350 מ"ר - הפחתה של 40% למ"ר השולי.

- במגרשים שמעל 351 מ"ר - הפחתה של 50% למ"ר השולי.

- במגרשים תלת וארבע משפחתיים - ליח' קיצונית 4% (-) וליחידות פנימיות 10% (-).

- במגרשים טוריים - ליח' קיצונית 5% (-) וליחידות פנימיות 12% (-).

- יוחסה הפחתה בשיעור 4% (-) לחזית לכביש ראשי ובגין קרבה ליחידה מסחרית.

ב' - שווי הקרקע ליעודים הנוספים שבתחום התכנית הוערך בהתחשב ביעוד, בגודל המגרש ובהיקף הזכויות וכן, במהות היעוד כמו חניה ציבורית, מסחר חוף, תחנת תדלוק וכו'. הערכים שיוחסו ליעודים השונים הם כדלהלן: -

- לבתי מלון - \$ 10,000.- ק' ליח' או \$ 215.- למ"ר מבונה.

- למגרש המסחרי מס' 1 - \$ 650.- למ"ר קרקע. לפי \$ 500.- קרקע למ"ר מבונה מסחרי ו- \$ 25,000.- קרקע ליחידת נופש.

- לתחנת התדלוק - \$ 700,000.-

- למגרש מסחרי מס' 5 - \$ 800.- למ"ר מבונה.

- למגרשים מסחריים מס' 170 ו- 171 - \$ 600.- למ"ר מבונה.

- למגרשים מסחריים 45, 47, 48 - \$ 30.- למ"ר קרקע שהם \$ 60.- למ"ר מבונה.
- למגרשים מסחריים מס' 46, 49, 51 - \$ 600.- למ"ר מבונה.
- למגרש מסחרי מס' 50 - \$ 430.- למ"ר מבונה.
- למגרשים מסחריים 127, 128 - \$ 400.- למ"ר מבונה.
- למגרשי חניה מס' 150 א', 150 ב', 151, 152, 153 - לפי \$ 50,000.- לדונם.
- למגרש חניה מס' 150 - \$ 65,000.- לדונם.
- למגרש מס' 1190 - קאונטרי קלאב - לפי \$ 100.- למ"ר.
- למגרש מס' 56 - שטח פרטי פתוח - לפי \$ 35.- למ"ר.
- למגרש מס' 154 - מסוף לאוטובוסים - לפי \$ 20.- למ"ר.

4. עקרונות הקצאת המגרשים לבעלים

- א' - התחשבנו בחלק מהעקרונות שהונחו בטבלה הקודמת בהתחשב בהתנגדויות, בהסכמות ובחלטות הועדה המחוזית ביחס להקצאות מסויימות.
- ב' - לבעלים בעלי הזכויות הקטנות יחסית הוקצו מגרשי המגורים צמודי הקרקע, הכל במגמה להקטין את תשלומי האיזון ותקבוליהם.
- ג' - לבעלים בעלי הזכויות הגדולות יחסית הוקצו מגרשים בעלי היקף זכויות גדולות כמו מסחר, מלונאות.
- כמו כן, לבעלים אלה הוקצו מספר סוגים של יעודים במטרה לגוון את ההקצאה ולפזרה על מספר סוגי נכסים.
- ד' - תחנת התדלוק הוקצתה לבעלי הזכויות הגדולות בתכנית.

ה' - שטחי החניה הציבורית וכן, המסחר שבשכילים הציבוריים והמסחר בחוף הים ברובו, הוקצו לעיריית ראשון-לציון.

ו' - מגרשים מסוימים כמו ש.צ.פ., בניני ציבור ודרכים, הוקצו לעירייה ללא תמורה וזאת, מכוח מעמדה כרשות ציבורית.

ז' - המגרשים הוקצו במפרוז וללא שותפויות, עד כמה שאיפשר הדבר, מבחינת גודל הזכויות הרשומות. מגרשים שהוקצו בשותפות, יוחסה להם הפחתה בשיעור של 12%.

ח' - תשלומי האיזון הם בערכים מינימליים וזאת, כמתחייב מגודלי זכויות הבעלים והמגרשים, הכל במגמה לשמור על התכנון המקורי.

ט' - המגמה של הקצאה קרובה ככל האפשר למקום החלקה המקורית יושמה עד כמה שאיפשר הדבר מבחינת האילוצים התכנוניים אותם הכתיבה התכנית.

ועל זאת באנו על החתום,



אסתר כהן

יובל דנוס

שמאי מקרקעין