

15846 (2) 460876

מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

8

עיריית ראשון-לציון
מינהל לתכנון הנדסי
שגף תכנון בניה העיר
13-06-1999
מספר 99199

טבלת הקצאה ואיזון לתכנית רצ/מק/1/13/16

גוש 3930, חלקות 299 (חלק), 300 - ראשון לציון

ועדה מקומית
אישור תכנית
תערוך חקיקתן תחליטה כמות את תוכנית
בשיבת 6/10 יום 26.99
שם
שם

הוכן ע"י גרש טובי - שמאי מקרקעין וכלכלן
רח' יבניאלי 4, ראשון לציון. טל: 03-9642983

גרש טובי - שמאי מקרקעין וכלכלן

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

23 בנובמבר 1997

כג' בחשון תשנ"ח

(סימ: 719B-97)

לכבוד: הועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון

לידי מר רמי זיו - מהנדס העיר

ראשון לציון

א.נ.,

הנדון: עקרונות ושיקולים בניצוע טבלת הקצאה ואיזון

לתכנית רצ/מק/1/13/16, 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 ההקצאה.

ב. שוויו של המגרש שיוקצה כאמור ביחס לשוויים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו על ידי החלוקה, יהיה, ככל האפשר, כשווי 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 משווי של מגרשו הקודם, זכאי לקבל מהועדה המקומית תשלום הפרש, ומקבל ההקצאה 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.

גרש טובי - שמאי מקרקעין וכלכלן

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

3. 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 / חכירות
3930	299	14,232	2,033	בעלים : קרן היסוד המגבית המאוחדת לישראל - בשלמות חוכרים : בנימיני אלישע ת.ז. 518311 - חלק במקרקעין הערה : קיימת הערת אזהרה לטובת החברה הכלכלית ראשון לציון בע"מ - על כל הבעלים
3930	300	1,000	1,000	בעלים : עיריית ראשון לציון - בשלמות

ב. שטחי החלקות הנכללים בתכנית, נקבעו עפ"י תשריט לצרכי רישום של כל השטחים עפ"י התכנית, אשר הוכן ע"י ש. ורזגר - מודד מוסמך.

ג. בהתאם לנסחי הרישום, חלקה 300 בגוש 3930 הינה בבעלות עיריית ראשון לציון בשלמות.

הקרקע נרכשה ע"י עיריית ראשון לציון בהפקעה לפי סעיף 19 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943, בהתאם לסמכות הועדה המקומית לתכנון ולבנייה על פי חוק התכנון והבניה.

ד. חלק מחלקה 299 בגוש 3930, הנכלל בתחום התכנית, מסווג במצב קיים באזור מגורים.

ה. בנסחי הרישום של חלקה 299 בגוש 3930 קיימת הערה לפי סעיפים 5 ו-7 בדבר הפקעה על חלק מהחלקה. הערה זאת לא הובאה כגורם משפיע בהערכת שווי החלקות במצב קיים, זאת עפ"י יעוד החלקה בהתאם לתכנית בניין עיר מאושרת.

גרש טובי - שמאי מקרקעין וכלכלן

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

4. הערכת השווי במצב מוצע

א. במגרשים המסווגים באזור מגורים הובאו בחשבון אלמנטים חיוניים להערכה, בין השאר, כדלקמן :

קרבה לרחוב גבעתי שהינו כביש ראשי, אי רגולריות של המגרשים.

ב. המקדמים לסוגי המגרשים השונים למגורים, הינם, בין השאר, כדלקמן :

1. למגרשים הסמוכים לרחוב גבעתי, הפחתה בשיעור 10% למגרשים הגובלים ברחוב.

2. למגרשים אי רגולרים, הפחתה בשיעור 5%.

5. עקרונות הקצאת המגרשים לבעלים

א. התחשבתי בעקרון ההקצאה הקרובה ככל האפשר למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה.

ב. השטחים ביעודים ציבורים הוקצו לעיריית ראשון לציון ללא תמורה, מתוקף מעמדה של העירייה כרשות ציבורית.

ג. מבדיקת תוכן השעבודים על הקרקע נמצא כי החכירה לטובת בנימיני אלישע חלה על בית מגורים המצוי ממזרח לרחוב גבעתי מחוץ לתחום תכנית זו והערת האזהרה לטובת החברה הכלכלית לראשון לציון בע"מ חלה על המקרקעין נשוא תכנית זו.

ולראיה באתי על החתום,



גרש טובי
שמאי מקרקעין וכלכלן

גרש טובי - שמאי מקרקעין וכלכלן
 מרתב תכנון מקומי ראשון לציון
 תכנית/רצ/מק/16/13
 טבלת הקצאה ואיזון

הקצאה פומית				מבצ קיים												
אזור ב"ח	לכת	שטח נחסי	שטח מקצה	שטח מקצה	חלק מקצה	שטח מגרש	מגריש	שטח נחסי	חלק בעלים	חלק	בעלים	שטח נגלל	שטח רשום	חלקה	גוש	מס'
מסר/ר	מסר/ר	מסר/ר	מסר/ר	מסר/ר	מסר/ר	מסר/ר	מסר/ר	מסר/ר	מסר/ר	מסר/ר	מסר/ר	מסר/ר	מסר/ר	מסר/ר	מסר/ר	מסר/ר
0	0	25.2%	533	533	100%	533	5	100%	2,033.0	1.0	קרו היסוד המגברי המאוחדת לישראל (כפוף לחש"ה לטובת החברה הכלכלית לראשון לציון בע"מ)	2,033	14,232	299	3930	1
0	0	23.6%	500	500	100%	500	6									
0	0	26.3%	500	500	100%	500	15									
0	0	24.9%	500	500	100%	500	16									
		ירשמו עיש	64	64	ש.ג.פ.	64	7		1,000.0	1.0	עיריית ראשון לציון	1,000	1,000	300	3930	2
		עיריית	114	114	ש.ג.פ.	114	14									
		ראשליצ	822	822	ש.ג.פ.	822	17									
0	0		3,033	3,033		3,033		100%	3,033.0							

ולראיה פאתי על החותום,

טובי
 גרש
 שמאי מקרקעין וכלכלן

