

9

אורי כהן - שמאי מקרקעין  
טל: 03-5515624, פקס: 03-5594617  
רח' דוד צדוק 6, חולון 58679

18 בדצמבר 1996  
מספרנו - 7718  
מס' הערכה - 841

לכבוד  
הועדה המקומית לתכנון ובניה  
ראשון לציון

ג.א.נ.,

הנדון: עקרונות הכנת טבלת השומה והאיזון לתכנית איחוד וחלוקה חדשה  
בחלק מתכנית רצ/67/1 "מעויין שורק", ראשון לציון

בהתאם לבקשתכם ערכתי את טבלת השומה והאיזון שבנדון וזאת בהתאם להוראות פרק  
ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

א. תחום תכנית האיחוד והחלוקה החדשה

תכנית האיחוד והחלוקה החדשה חלה על החלק הדרומי של תכנית שינוי מתאר  
רצ/67/1, מדרום לכביש ארצי מס' 4, בשטח כולל של 1,164,480 מ"ר בתוספת  
חלק מחלקה 17 בגוש 3922, שאינו נכלל בתכנית רצ/67/1 וגובל בה בדרום מזרח  
ושטחו 11,117 מ"ר.

החלקות הכלולות בתכנית האיחוד וחלוקה הן:

- בגוש 3922 - חלקות 16 ו-17 במלואן.
- בגוש 5269 - חלקות 2-5 במלואן וחלק מחלקה 1.
- בגוש 5270 - חלק מחלקה 1.
- בגוש 5271 - חלקות 2 ו-10 במלואן וחלק מחלקות 1, 3 ו-7.

אישור ראשון לציון  
11/12/96  
4.6.97

גאודע-ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ  
אימות אישור  
אושרה לתוקף ע"י ועדה  
שם \_\_\_\_\_  
חתימה \_\_\_\_\_

- 2 -

האזור מהווה מתחם בלתי מפותח הכולל דיונות חול וצמחיית בר, הנתחם בכביש ארצי מס' 4 ושלוחותיו בצפון, במערב ובמזרח ובכביש פלמחים ומושב נטעים בדרום.

ב. עקרונות חלוקה חדשה שלא בהסכמת הבעלים

סעיף 122 לחוק התכנון והבניה קובע הוראות מיוחדות לחלוקה ללא הסכמת הבעלים:

- (1) כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב, ככל האפשר, למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה.
- (2) שוויו של המגרש שיוקצב 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 משווי של מגרשו הקודם, זכאי לקבל מהועדה המקומית תשלום ההפרש, ומקבל ההקצאה ששווי מגרשו החדש גבוה ביחס משווי של מגרשו הקודם, חייב לשלם לוועדה המקומית את ההפרש.

ג. המצב התכנוני הקודם

במצב התכנוני הקודם מיועדת חטיבת הקרקע הנדונה, עפ"י תכנית המתאר רצ/1/1, שפורסמה למתן תוקף ב- י.פ. 1646 מיום 30.7.70, לאזור חקלאי וחלק מחלקה 17 בגוש 3922 (שאינו נכלל בתכנית רצ/1/67) מיועד עפ"י תכנית רצ/1/16, (שפורסמה למתן תוקף ב- י.פ. 2213 מיום 14.4.76), לאזור חקלאי ורצועת דרך.

שווי החלקות במצב התכנוני הקודם מתיחס לשוויין כקרקע חקלאית עם פוטנציאל לשינוי יעוד ולפיכך הוערך לפי שווי בסיסי זהה.

- 3 -

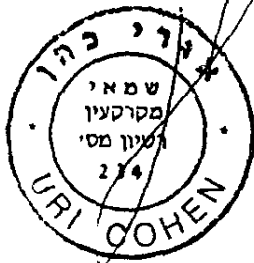
ד. המצב התכנוני התדש

תכנית רצ/67/1 פורסמה למתן תוקף ב- י.פ. 4334 מיום 21.9.95. התכנית יצרה תשעה מגרשי תעשייה, כאשר מגרשים מס' 2001-2008 הוקצו למדינת ישראל ומגרש 2009 הוקצה לבעלי חלקות 16 ו- 17 בגוש 3922 עפ"י חלקם היחסי בבעלות הרשומה, כאשר הותרה חלוקה של המגרש בין הבעלים לשני מגרשים חדשים. המגרשים הנוספים בתכנית סומנו לצרכי ציבור ובהתאם לסעיף 15 לתכנית יופקעו וירשמו ע"ש עיריית ראשון לציון, מדינת ישראל וחברת החשמל לישראל, הכל לפי העניין.

שווי מגרשי התעשייה, שזכויות הבניה בהם זהות וכוללות 75% בניה שטח עיקרי ו- 22% שטחי שירות בשלוש קומות, הוערך לפי שווי בסיסי זהה, פרט למגרש 2009 שיוחסה לו תוספת שווי בשיעור של כ- 2% בגין חלוקתו למגרשים קטנים יחסית.

ועל זאת באתי  
על החתום,

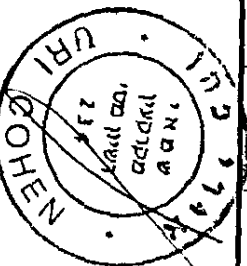
אורי כהן  
שמאי מקרקעין



- רצ"ב לוח ההקצאות וטבלת השומה והאיזון.

**מרתב תכנון מקומי - ראשוני**  
**לוח הקצאות וטבלת איזון מצורפת לתוכנית רצ / 1 / 67**

| קוד<br>איזון | שוי<br>יחסי | חלקים<br>בבעלות | ייעוד  | שטח<br>במ"ר | מס'<br>מגרב<br>חדש | שוי<br>יחסי | חלקים<br>בבעלות | שטח<br>בתוכנית<br>במ"ר | שטח<br>השום<br>במ"ר | ייעוד | מס'<br>חלקה | מס'<br>גוש | שם התעלים        | מס'<br>סי |            |            |            |                    |            |
|--------------|-------------|-----------------|--------|-------------|--------------------|-------------|-----------------|------------------------|---------------------|-------|-------------|------------|------------------|-----------|------------|------------|------------|--------------------|------------|
|              |             |                 |        |             |                    |             |                 |                        |                     |       |             |            |                  |           | מס' תעשייה | מס' תעשייה | מס' תעשייה | מס' תעשייה         | מס' תעשייה |
| א            | 0.00096     | 0.1667          | תעשייה | 3164        | ב' 2009            | 0.00096     | 0.1667          | 6737                   | 6737                | חקלאי | 16          | 3922       | טרסטבורג<br>יערק | 1         |            |            |            |                    |            |
|              | 0.00096     | 0.1667          |        |             | ב' 2009            | 0.00096     | 0.1667          |                        |                     |       |             |            |                  |           | חקלאי      | 16         | 3922       | שמעוני שפירא       | 2          |
|              | 0.00096     | 0.1667          |        |             | ב' 2009            | 0.00096     | 0.1666          |                        |                     |       |             |            |                  |           | חקלאי      | 16         | 3922       | טרסטבורג שי        | 3          |
|              | 0.00286     | 0.5000          |        |             | ב' 2009            | 0.00286     | 0.5000          |                        |                     |       |             |            |                  |           | חקלאי      | 16         | 3922       | אלגרו בניה<br>בע"מ | 4          |
| 1            | 0.02142     | 1.0000          | תעשייה | 11836       | א' 2009            | 0.02142     | 1.0000          | 25184<br>(14067)       | 25184               | חקלאי | 17          | 3922       | שפתונת בע"מ      | 5**       |            |            |            |                    |            |
| ב            | 0.25039     | 1.0000          | תעשייה | 141100      | 2001               | 0.27158     | 1.0000          | 319265                 | 327567              | חקלאי | 1           | 5269       | מדינת ישראל      | 6         |            |            |            |                    |            |
|              | 0.08677     | 1.0000          | תעשייה | 48900       | 2002               | 0.00748     | 1.0000          | 8800                   | 8800                | חקלאי | 2           | 5269       |                  | 7         |            |            |            |                    |            |
|              | 0.10416     | 1.0000          | תעשייה | 58700       | 2003               | 0.00082     | 1.0000          | 960                    | 960                 | חקלאי | 3           | 5269       |                  | 8         |            |            |            |                    |            |
|              | 0.11978     | 1.0000          | תעשייה | 67500       | 2004               | 0.02718     | 1.0000          | 31947                  | 31947               | חקלאי | 4           | 5269       |                  | 9         |            |            |            |                    |            |
|              | 0.11995     | 1.0000          | תעשייה | 67596       | 2005               | 0.00175     | 1.0000          | 2057                   | 2057                | חקלאי | 5           | 5269       |                  | 10        |            |            |            |                    |            |
|              | 0.09228     | 1.0000          | תעשייה | 52000       | 2006               | 0.39037     | 1.0000          | 458919                 | 11767921            | חקלאי | 1           | 5270       |                  | 11        |            |            |            |                    |            |
|              | 0.16367     | 1.0000          | תעשייה | 92230       | 2007               | 0.17199     | 1.0000          | 202193                 | 366123              | חקלאי | 1           | 5271       |                  | 12        |            |            |            |                    |            |
|              | 0.03584     | 1.0000          | תעשייה | 20200       | 2008               | 0.00598     | 1.0000          | 7035                   | 7035                | חקלאי | 2           | 5271       |                  | 13        |            |            |            |                    |            |
|              | 1           |                 | דרד    | 36803       | 401                | 0.09367     | 1.0000          | 110122                 | 117415              | חקלאי | 3           | 5271       |                  | 14        |            |            |            |                    |            |



**לוח הקצאות וטבלת איזון מצורפת לתוכנית רצ / 1 / 67**

| מצב חדש |         |        |                |         | מצב קיים |         |        |                      |      |      |       |         |         |                    |                    |    |
|---------|---------|--------|----------------|---------|----------|---------|--------|----------------------|------|------|-------|---------|---------|--------------------|--------------------|----|
| קוד     | שנתי    | תקנים  | ייעוד          | שטח     | מס' חדש  | שנתי    | תקנים  | שטח                  | שטח  | שטח  | ייעוד | מס' חדש | מס' גוש | שם הבעלים          | מס' ס'             |    |
| איזון   | יחס     | בבעלות | אזור החדרת מים | במ"ר    | חדש      | יחס     | בבעלות | במ"ר                 | במ"ר | במ"ר | תקלתי | תלקה    | 5271    | מדינת ישראל (המשד) |                    |    |
|         | 0.97284 |        | ש.צ.פ          | 29921   | 402      | 0.97284 |        |                      |      |      |       |         |         |                    | עיריית ראשון לציון | 17 |
|         |         |        | ש.צ.פ          | 7459    | 405      |         |        |                      |      |      |       |         |         |                    |                    |    |
|         |         |        | ש.צ.פ          | 13989   | 406      |         |        |                      |      |      |       |         |         |                    |                    |    |
|         |         |        | ש.צ.פ          | 28293   | 413      |         |        |                      |      |      |       |         |         |                    |                    |    |
|         |         |        | ש.צ.פ          | 3992    | 414      |         |        |                      |      |      |       |         |         |                    |                    |    |
|         |         |        | ש.צ.פ          | 20643   | 415      |         |        |                      |      |      |       |         |         |                    |                    |    |
|         |         |        | ש.צ.פ          | 34302   | 416      |         |        |                      |      |      |       |         |         |                    |                    |    |
|         |         |        | ש.צ.פ          | 5492    | 418      |         |        |                      |      |      |       |         |         |                    |                    |    |
|         |         |        | ש.צ.פ          | 13857   | 419      |         |        |                      |      |      |       |         |         |                    |                    |    |
|         |         |        | ש.צ.פ          | 10022   | 420      |         |        |                      |      |      |       |         |         |                    |                    |    |
|         | 1.00000 | סה"כ   | ש.צ.פ          | 1164480 | 420      | 1.00000 | סה"כ   | (1164480)<br>1175597 | **   | סה"כ |       |         |         |                    |                    |    |

\*\* בתכנית האיחוד ותלוקה החדשה, המצב התכנוני הקיים מתייחס לכל השטח הרשום של חלקה 17 בגוש 3922, כולל 11,117 מ"ר שמחוץ לתכנית רצ / 1 / 67.

