

DANNUS - COHEN - REAL ESTATE APPRAISERS דנוס - כהן - שמאי מקרקעין

26, SMADAR ST., RAMAT-GAN 52596 פקס 7528324 טל. 7528322-3 E-Mail: ddc_il@yahoo.com רח' סמדר 26, רמת-גן 52596

דואר אלקטרוני: ddc_il@yahoo.com

YUVAL DANNUS	REAL ESTATE APPRAISER	שמאי מקרקעין	יובל דנוס
ESTER COHEN	REAL ESTATE APPRAISER	שמאית מקרקעין	אסתר כהן
DEBBY SENDYK-HABAS	M.A. & REAL ESTATE APPRAISER	M.A. ושמאית מקרקעין	דבי סנדיק-חבס
OHAD DANNUS	B.A. & REAL ESTATE APPRAISER	B.A. ושמאי מקרקעין	אוהד דנוס
YUVAL SHALEV-NAGAR	B.A. ECONOMIST	B.A. כלכלן	יובל שלו - נגר
LIAT FRIEDMAN	B.A. GEOGRAPHY	B.A. גאוגרפיה	ליאת פרידמן

נרדק וניתן להפקיד/לאשר

עיריית ראשון-לציון החלטת הועדה המחוזית / משרד המיס / אדר' דורה דרוקמן
מינהל לתיכונן הנדסי
אגף תכנון בנין והנדסה
18/11/04
תאריך

משרד הפנים
מחוז מרכז
20-09-2004
נתקבל
תיק מס':

02-09-2004
בדואר
מספר 25612

ראשון לציון
תכנית רצ/15/58
טבלת הקצאות ואיזון

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

תכנון וביצוע
משרד המיס
מזכיר הועדה
8/9/04

נערך ע"י יובל דנוס ואסתר כהן, שמאי מקרקעין

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 58/15/04
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 29.2.04 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית



YUVAL DANNUS	REAL ESTATE APPRAISER
ESTER COHEN	REAL ESTATE APPRAISER
DEBBY SENDYK-HABAS	M.A. & REAL ESTATE APPRAISER
OHAD DANNUS	B.A. & REAL ESTATE APPRAISER
MOTTY DIAMENT	B.Sc. Agr. & REAL ESTATE APPRAISER
EFRAT COHEN PELED	Eco & C.P.A. (Isr.)

יובל דנוס	שמאי מקרקעין
אסתר כהן	שמאית מקרקעין
דבי סנדיק-חבס	M.A. ושמאית מקרקעין
אנהד דנוס	B.A. ושמאי מקרקעין
מוטי דיאמנט	כלכלן חקלאי ושמאי מקרקעין
אפרת כהן פלד	כלכלנית ורואת חשבון

2.1.2002

3523

לכבוד,
הועדה המקומית לתכנון ובניה
ראשון-לציון

ג.א.נ.,

הנדון: עקרונות ומרכיבים שביסוד טבלאות השומה,
הקצאה והאיזון לתכנית איחוד וחלוקה
חדשה רצ/15/1/ב'1, מתחם M, חלקות
שונות בגוש 3939, אזור התעשייה ראשל"צ.

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

1.1. החלקות הכלולות בתחום החלוקה החדשה בתכנית בגוש 3939 הן: 12, 161, 162, 163, 348 וחלק מחלקה 18.
סה"כ שטח החלקות שבתחום האיחוד והחלוקה החדשה הוא 18.7 דונם.

1.2. החלקות יועדו בתכנית רצ/15/1/ב'1 לחלוקה חדשה, בתחום מתחם M
ביעוד אזור מסחרי מיוחד.

1.3. היעוד הבסיסי לאיחוד וחלוקה חדשה לחלקות 161-163 הוא אזור
תעשייה, עפ"י תכניות רצ/1/1 ורצ/1/114.
היעוד הבסיסי לחלקה מס' 12 - הוא אזור מגורים עפ"י תכניות
המתאר רצ/1/1 ורצ/1/1/ג'.
חלקה 348 יועדה לדרך.

- 2 -

2. העקרונות הקבועים בחוק ובתקנות

בחוק התכנון והבניה נקבע בסעיף 122 כלהלן:
"חלוקה חדשה שלא הושגה עליה הסכמתם של כל הבעלים הנוגעים בדבר,
יחולו עליה הוראות מיוחדות אלה:

(1) כל מגרש שיוקצב 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".

3. התכנון המוצע

התכנון המוצע הוא לאזור מסחרי מיוחד על בסיס תכנית רצ/15/1/ב'1.
ניתן לבנות מבנים בני 3 קומות, 14 מ' גובה, בתוספת מתקנים סה"כ 16.5
מ'. אחוזי בניה עיקריים 40% לקומה וסה"כ 120% בניה.
שטחי שירות - תת-קרקעי 100% בניה, על-קרקעי 40% בניה.
השימושים המותרים - שימושים מסחריים בעלי שטח גדול ושאינם
מתאימים למרכז העיר.

א. מינימום 100 מ"ר ליחידה.

ב. שימושים כגון: אולמי תצוגה לרהיטים, אולמות תצוגה לרכב,
היפרשוק.

- 3 -

ג. שימושים שאינם מוגבלים לשטח הנ"ל, מסעדות, מועדונים, פאבים, (כפוף לתסקיר איכות הסביבה) מוסדות רפואיים, משרדים, משחקי וידאו וטלביזיה.

4. עקרונות ומרכיבים בהערכה ובהקצאה

4.1. חלקות 161-163, שהיו ביעוד לתעשייה, הוערכו בהתאם לזכויות הבניה, בהפרשות לצורכי ציבור בעבר ובעתיד, לפי 320 - \$ למ"ר רשום.

חלקה 12, שהיתה ביעוד למגורים ג', הוערכה בהתאם לזכויות הבניה ובהפרשות לצורכי ציבור לפי 445 - \$ למ"ר רשום.

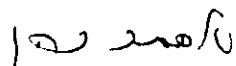
4.2. החזר הזכויות מתוכנן כך שלכל חלקה מוקצה מגרש בנפרד, ללא שותפויות ובתחום החלקה המקורית. בחלקות 161, 162 ו- 163 קיימים מבנים ותיקים הכוללים בתי עסק שונים.

בעלי החלקה מקבלים כל אחד מגרש הכולל בתוכו את המבנה הקיים, בכפוף להפרשות לצורכי ציבור.

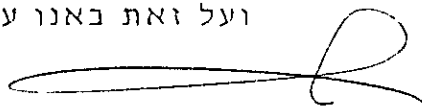
4.3. שווי מ"ר מגרש במצב תכנוני חדש ביעוד מסחרי מיוחד על בסיס 120% בניה ושטחי שרות הוערך לפי 600 - \$. בוצעו התאמות בשטחי הבניה על מנת להתאים את השווי היחסי של הזכויות המוצעות לשווי היחסי של הזכויות במצב קודם.

4.4. התכנית מאוזנת ללא תשלומי איזון.

ועל זאת באנו על החתום,



אסתר כהן

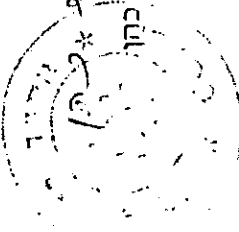


יובל דנוס

שמאי מקרקעין

רצ"ב: טבלת שומה, הקצאות ואיזון.

מצב חדש										מצב קודם										מס' סדר		
שווי יחסי	שווי כולל S-ב	שטח מבונה	שטח עיקרי במ"ר	שטח מבונה	שטח מבונה במ"ר	מספר מגרש	שטח מגרש במ"ר	חלקים	שטח חלקה	שווי חלקה S-ב	שווי חלקה יחסי	שווי חלקה	שווי חלקה S-ב	חלקים	שטח משותף במ"ר	שטח משותף במ"ר	שטח רשום במ"ר	שם המגלים	חלקה	גוש	מס' סדר	
0.63184	5,146,900	10,445		10,445	8,200	1012		0.5	10,445	4,121,590	0.63184	4,121,590	445	0.5	9,262	9,262	9,262	"ניכר חברה" לבנין והשקעות בע"מ ב.ע.ז. בנין והשקעות בע"מ	12	3939	1	
					581	N		1						1	951	4,941	4,941	עירית ראשון לציון	18	3939	2	
0.10444	850,800	1,719		1,719	1,374	1161		1	1,719	681,280	0.10444	681,280	320	1	2,129	2,129	2,129	נכסי פינק בע"מ	161	3939	3	
0.07432	605,400	1,211		1,211	1,009	1162		0.33333	1,009	484,800	0.07432	484,800	320	0.33333	1,515	1,515	1,515	אליה יצחק ת.ז. 7376065 ימינו שלום ת.ז. 005261375	162	3939	4	
0.18940	1,542,900	3,144		3,144	2,427	1163		0.00004	2,427	1,235,520	0.18940	1,235,520	320	0.00004	3,861	3,861	3,861	וינברג אברהם ת.ז. 05247622 וינברג נחמה ת.ז. 005247630 שורק טוביה ת.ז. 005247648 וינברג יוסף ת.ז. 053399630 פלטיין רבקה ת.ז. 005247655	163	3939	5	
					369	ב		1	369					1	982	982	982	עירית ראשון לציון	348	3939	6	
					1,013	1		1	1,013					1								
					536	163/2		1	536					1								
					413	1012/2		1	413					1								
					426	1635		1	426					1								
					224	163/3		1	224					1								
					1,746	7		1	1,746					1								
					382	1		1	382					1								
1	8,146,000				18,700			6	18,700	6,523,190	1	6,523,190		6	18,700	22,690	22,690				סי"ח	



 יובל דנוס
 שמואל מקרקעין
 אסתר כהן
 *