

אברהם כץ מהנדס בנין, שמאי מקרקעין ומודד מוסמך



שמאות מקרקעין ❖ הנדסה ❖ יעוץ וניהול נכסים

מישרת המבחן  
מבחן מרכז  
21.05.2006  
תיק מס. 66509

עיריית ראשון-לציון  
מיוחסת לתקופת הנדסי  
אגף הנדסה בנין הסניף  
26-06-2005  
מספר 66509

**תכנית מתאר מפורטת**  
**מס' רצ/1/22/42**  
**עקרונות שומה ללוח הקצאות**  
**וטבלת איזון**  
**ראשון לציון**

משרד הפנים גנרל גולדמן  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' 42/22/1/2005  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החלטת  
ביום 28.12.05 לאשר את התכנית.  
יו"ר הוועדה המחוזית

נבדק וניתן להפקיד / לאשר  
החלטת הועדה המחוזית / משיכה מיום 28.12.05  
תאריך 14.6.06  
מתכנת הסחור

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
ועדה מקומית לבניה ראשון-לציון

תכנית מפורטת מס' 42/22/1/2005  
ישיבה מס' 27  
הוחלט ביום 27.12.05  
יושב ראש  
מוזכר הועדה

פברואר 2005  
אברהם כץ





תוכן הענינים

דף מס'

- 1. פרטי התכנית ..... 3
- 2. מצב תכנוני קיים ..... 3
- 3. מצב תכנוני מוצע ..... 3
- 4. עקרונות, גורמים ושיקולים בהכנת לוח ההקצאות וטבלת האיזון ..... 4

אין להחיל את חוק המבחן המוסמכות  
 התומכת הינה לערכי מבנה בלבד, אין בה משום הסכמה  
 לשימוש התכנית על ידי היוםס או כל אדם אחר, אין בה  
 כדי להשנות כל זכות ליוס התכנית או לכל בעל ענין  
 אחר כענין התכנית, ועוד לא הוקצה השטח ונחתם עמו  
 חוזה עליון יחיד ויחידתו זו באה במקום הסכמות  
 ליהנות בענין המבנה ואין כל רשות מוסמכת, לפי כל  
 המפרט המפורט בהחלטת המבנה.  
 יענה המפרט המפורט בהחלטת המבנה כי אם נעשה או יעשה על  
 ידינו יספיק ביום השטח הסגול בתכנית, אין להתיר לנו  
 על התכנית קרקע או הודאה בקיום הסכם האבן ו/או  
 אחרים על גבינו המכילי כגוף המפרט עמו מי שרכש יאחז  
 על שטח התכנית כענין ביעור, ויאו על כל זכות אחרת  
 העשויה לנו מכלי הסכם האבן העשוי כל דין, וכן  
 יענינו לנו יענינו אין ודק אנקודתו סבט הפגנת  
 יחוא תקפה כעל חושים מתאונת ההחלטה  
 23-03-2006



תל-אביב, 7.2.2005  
תיק מס', 13364-13'ג'

הנדון: עקרונות שומה ללוח הקצאות וטבלת איזון  
תכנית מפורטת רצ/42/22/1, ראשון לציון

**1. פרטי התכנית**

1.1 התכנית חלה על שטח של כ- 77.3 דונם, בדרום העיר ראשון לציון, בצמוד לשכונת כפר אריה שהינה אזור מגורים ותיק בבניה צמודת קרקע.  
התכנית חלה על חלקות 21 בגוש 4246, 22 בגוש 4247; חלקי חלקות 2-6 בגוש 5416, חלקי חלקות 13, 14, 72 בגוש 3633; חלקי חלקה 25 בגוש 4246 ו- חלקי חלקה 23 בגוש 4247.

**2. מצב תכנוני קיים**

כעולה מתשריט התכנית המוצעת, יעודי הקרקע ב"מצב קיים" הינם אזור חקלאי, שטח לעיצוב נופי, ודרכים (כולל דרכים משולבות).

**3. מצב תכנוני מוצע**

- 3.1 ע"פ התכנית המוצעת, נקבעו 16 מגרשים ביעוד מגורים ג' מיוחד, מגרש למבני ציבור, שטח לבית קברות, ש.צ.פ. ודרכים.  
3.2 זכויות הבניה, הינן בהתאם לאמור בתקנות התכנית.



#### 4. עקרונות, גורמים ושיקולים בהכנת לוח ההקצאות וטבלת האיזון

בהכנת לוח ההקצאות וטבלת איזון, לקחתי בחשבון בין היתר, את העקרונות, הגורמים והשיקולים כדלקמן:

##### 4.1 כללי:

לוח ההקצאות הוכן בהתאם לאמור בפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, בכפוף לאמור בס"ק 4.2.2 להלן.

##### 4.2 מצב קיים:

4.2.1 המצב הקיים הינו בהתאם לשטח הקרקע ביעודים חקלאי ועיצוב נופי.

4.2.2 בחלוקה הפנימית בין מ"מ, לבין בעלי חלקה 21 בגוש 4246 - ע"פ סיכום בין בעלי הקרקע הפרטיים לבין מ"מ, כפי שבא לידי ביטוי בסיכום פגישה מיום 22.11.1998 שהעתקו נמסר לי, נלקח בחשבון כדלקמן:

- סה"כ שטח המיוחס לחלקה 21 בגוש 4246 - שטח רשום, פחות 40% הפקעות.

- סה"כ שטח המיוחס לחלקה 22 בגוש 4247 - שטח רשום, פחות 30 דונם לצרכי בית עלמין.

##### 4.3 מצב מוצע:

בהערכת שווי כל מגרש ב"מצב חדש" נלקח בחשבון:

א. זכויות הבניה בכל מגרש.

ב. סמיכות/פניה לבית קברות

ג. סמיכות לדרכים, ש.צ.פ., ש.ב.צ..

#### 5. מצ"ב לוח ההקצאות וטבלת האיזון.

ולראיה באתי על החתום

G.K.

אברהם כץ  
הנדס, שמאי מקרקעין





# אברהם כץ שמאות מקרקעין הנדסה יעוץ וניהול נכסים

'A14 - 13364

תכנית רצ/1/42/22 - לוח הקצאות וטבלת איזון

תשלומי איזון	מצב מוצע				מצב קיים					גוש			
	שווי יחסי	שטח המגרש (מ"ר)	ייעוד	החלק במגרש	מספר מגרש	שווי יחסי	חשוב פיננסי	שטח נכנס לפי הסכם	שטח כרה-פרעליה (מ"ר)		שטח רשום (מ"ר)	בעלים	חלקה
	0.9966%	1,238	מגורים ג' מיוחד	1,921/10,000	103B								
	4.6897%	1,464	מגורים ג' מיוחד	בשלמות	104A								
	5.2532%	1,473	מגורים ג' מיוחד	בשלמות	104B								
	6.6713%	1,264	מגורים ג' מיוחד	בשלמות	105A								
	7.2928%	1,281	מגורים ג' מיוחד	בשלמות	105B								
	6.9169%	1,388	מגורים ג' מיוחד	בשלמות	106A								
	7.2519%	1,208	מגורים ג' מיוחד	בשלמות	106B								
	6.8073%	1,232	מגורים ג' מיוחד	בשלמות	107A								
	7.1002%	1,257	מגורים ג' מיוחד	בשלמות	107B								
	52.98%	סך הכל				94.36%							
	5.2948%	1,441	מגורים ג' מיוחד	בשלמות	100A								
	5.2165%	1,441	מגורים ג' מיוחד	בשלמות	100B								
	1.6119%	1,208	מגורים ג' מיוחד	2,223/10,000	101A								
	5.3556%	1,259	מגורים ג' מיוחד	בשלמות	101B								
	7.2519%	1,208	מגורים ג' מיוחד	בשלמות	102A								
	5.3556%	1,259	מגורים ג' מיוחד	בשלמות	102B								
	7.1013%	1,259	מגורים ג' מיוחד	בשלמות	103A								
	4.1923%	1,238	מגורים ג' מיוחד	8,079/10,000	103B								
	41.38%	סך הכל											
	1.32%	1,208	מגורים ג' מיוחד	1,820/10,000	101A	1.32%							
									755	5,932	מדינת ישראל <sup>1</sup>	72	3633
									106	2,630	מדינת ישראל <sup>4</sup>	25	4246
									96	4,252	מדינת ישראל <sup>4</sup>	23	4247

- 1 בין חלקה 21 בנוש 4246 לבין חלקה 22 בנוש 4247 - ראו ס"ק 4.2.2 בעקרונות.
- 2 60% מהשטח הרשום
- 3 השטח הרשום פחות 30,000 מ"ר.
- 4 החלקות רשומות בבעלות מדינת ישראל עם הערה על הפקעה לטובת עיריית ראשון לציון. לפיכך: בחישוב השווי היחסי במצב קיים, נלקחו בחשבון רק שטחים שאינם מיועדים להפקעה (חקלאי, עיצוב נוף, ביטול דרכים).



המשך...

תשלומי איזון	מצב מוצע				מצב קיים				גוש		
	שווי יחסי %	שטח המגרש (מ"ר)	ייעוד	החלק במגרש	מספר מגרש	שווי יחסי	שטח פדלגיה (מ"ר)	שטח רשום (מ"ר)		בעלים	חלקה
אין תשלומי	0.15%	1,208	מגורים ג' מיוחד	207/10,000	101A	0.15%	109	16,907	מורחי ישראל	13	3633
	4.17%	1,208	מגורים ג' מיוחד	5,750/10,000	101A	4.17%	3,033	17,176	זיגר דליה - זיגר ישראל - זיגר איל - זיגר ימימה -	14	3633
	100.00%	20,880				100.00%					
		30,770	שטח לבית קברות		400				רשות הפיתוח		
		5,964	שטח ציבורי פתוח		502-500		22	5,932	עיריית ראשון לציון <sup>5</sup>	72	3633
		1,644	שטח לבניני ציבור		900		33	2,630	עיריית ראשון לציון <sup>5</sup>	25	4246
		3,475	שטח לעיצוב נופי		700		871	4,252	עיריית ראשון לציון <sup>5</sup>	23	4247
		14,555	דרכים				857	4,007	עיריית ראשון לציון <sup>6</sup>	(ח) 2	5416
							857	4,007	עיריית ראשון לציון <sup>6</sup>	(ח) 3	
							857	4,007	עיריית ראשון לציון <sup>6</sup>	(ח)4	
							857	4,007	עיריית ראשון לציון <sup>6</sup>	(ח)5	
							513	4,012	עיריית ראשון לציון <sup>6</sup>	(ח)6	
		77,288 מ"ר			סך הכל		77,288 מ"ר				סך הכל

5 החלקות רשומות בבעלות מדינת ישראל עם הערה על הפקעה לטובת עיריית ראשון לציון; השטח המופיע תחת הערה זו, הינו ביעוד דרכים.  
 6 החלקות רשומות בבעלות ר"פ עם הערה על הפקעה לטובת עיריית ראשון לציון; השטח המופיע תחת הערה זו, הינו ביעוד דרכים.