

כ"ט 50165

# גרינברג אולפינר-שלף

נבדק וניתן להפקיד / לאשר  
החלטת הועדה המחוזית / חשנה מיום 22.06.06  
תאריך 21.2.07  
מתכנת המחוז

מגורס אורחית, שמאית מקרקעין	עדינה גרינברג
M.B.A מנהל עסקים, שמאית מקרקעין	דברת אולפינר-שלף
כלכלן, שמאי מקרקעין	רוגן כץ
M.A כלכלה	שאל בדור
רואה חשבון, שמאי מקרקעין	אודי קושל
כלכלן	אסף גלבוז
כלכלנית	מיה גורפינקל
M.A כלכלה, שמאי מקרקעין	רענן דוד

**משרד המונים**  
מחוז מרכז  
12.02.2007  
**נתקבל**  
תיק מס':

**משרד המונים מחוז המרכז**  
חוק התכנון והבניה תשפ"ח - 1965  
**אישור תכנית מס' 1/50/12**  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 22.10.06 לאשר את התוכנית  
מינהל התכנון  
ני"ר הועדה המחוזית

**תוכנית שינוי מפורטת מס' רצ/ מק/ 1 / 50 / 12, ראשון לציון**  
**לוח הקצאות לאיחוד וחלוקה מחדש**

**חוק**  
ועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
תכנית מפורטת מס' 1/50/12  
שייבה מס' 2006035  
החלטת הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
מזכיר הועדה  
יושם ראש

**ניידית ראשון-לציון**  
מינהל לתיכנון הנדסי  
אגף תכנון בנין העיר  
31-12-2006  
**נתקבל**  
מספר



27 דצמבר, 2006  
מספרינו: A 4302

לכבוד  
הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון

## תוכנית שינוי מפורטת מס' רצ/ מק/ 1 / 50 / 12, ראשון לציון

### לוח הקצאות לאיחוד וחלוקה מחדש

הנני מתכבדת להגיש לוח הקצאות לאיחוד וחלוקה מחדש, על פי הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.  
תוכנית שינוי מפורטת מס רצ/מק/ 1 / 50 / 12, מהווה שינוי לתוכניות מתאר מקומית מס מ/מ/8005. איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים, לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה.  
שטח התוכנית- 31,410 מ"ר. השטח הכלול בתחום איחוד וחלוקה - 29,702 מ"ר.  
בנוסף להוראות התוכנית הנחו אותי העקרונות השמאים והגורמים והשיקולים הבאים.

#### 1. עקרונות

##### 1.1 הקצאה

הקצאת המגרשים החדשים בוצעה עפ"י העקרונות שנקבעו בחוק התכנון והבניה, סעיף 122 - "כל מגרש יהיה קרוב, ככל האפשר, למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה".

##### 1.2 שווי

"שווי של המגרש שיוקצה כאמור ביחס לשווים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו על ידי החלוקה, יהיה, ככל האפשר, כשווי של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשווים של סך כל המגרשים הקודמים".

עמוד 1 מתוך 2



## 2. אומדן שווי החלקות והמגרשים

באומדן השווי היחסי ב"מצב הקיים" וב"מצב המוצע" הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים כדלקמן:

- יעוד החלקות והמגרשים החדשים.
- זכויות הבנייה.
- מיקומם היחסי של החלקות ומגרשי הבנייה בחטיבת הקרקע, קירבתם לדרכים, קירבתם לקרקע ביעוד לבנייני ציבור.
- צורת החלקות, מגרשים בעלי חזית אחת לעומת מגרשים בעלי שתי חזיתות.
- פינתיות.
- טופוגרפיה.
- התייחסנו למגרשים כריקים ופנויים, מבלי להביא בחשבון את הבנוי הקיים עליהם.
- בכל אחד מהמגרשים במצב המוצע הוקצו הזכויות במושע לחוכרים הרשומים.

רצ"ב (עמוד 1):

לוח הקצאות ואיזון

בכבוד רב,

דברת אולפינר-שלף

שמאית מקרקעין



עמוד 2 מתוך 2



שמאית מקרקעין | ניהול נכסים | ליווי פרויקטים | הנדסת בנין

מגדל סוויסה, רח' יגאל אלון 65, תל-אביב 67443 סל. 03-6259999 פקס. 03-6259988

EMAIL:all@agdo.co.il

גריןברג | אולפני-שלף

שמות מקרקעין יחול נכסים ליוני פרויקטים חודסת בניין  
 6259988 פסים 6259999 טל 67443 תל-אביב  
 מגדל טויוטה, רחוב גאל אלו 65, תל-אביב 6259999 פסים 6259988  
 טבלת הקצאות ואיון תוכנית שינוי מפורטת מס' רצ/מק/1 / 50 / 12

משלומי איון	בעלי זכויות	שווי יחסי לקבוצה	מצב מוצע				שווי יחסי	שטח מקרקעין משותף במ"ר	חלק המשתתף ב-3%	מוכרים	בעלים רשומים	שטח מקרקעין רשום במ"ר	חלקה	גוש						
			שווי יחסי	שטח מגרש במ"ר	מס מגרש תמורה	שווי יחסי														
איון	קרן קיימת לישראל - זכויות חכירה לפדנקל אברהם ופרנקל שושנה	21.6%	7.1%	1,782	א1	21.6%	7,451	100%	פרדנקל אברהם ופרנקל שושנה	קרן קיימת לישראל	7,451	1	3628							
			4.9%	1,252	ב1															
			5.8%	1,266	ג1															
			3.8%	800	ד1															
			7.4%	1,550	א2															
			7.6%	1,553	ב2															
			5.1%	1,001	ג2															
			5.0%	998	ד2															
			6.4%	1,260	א69															
			6.4%	1,259	ב69															
5.9%	1,261	ג69																		
6.3%	1,260	ד69																		
7.1%	1,291	א70	25.0%	7,395	100%	מורחי יונת, מורחי ירמיהו, מורחי שלומית, מורחי מאיר, מורחי יצחק, טבעון אביגיל, רחל, כחן מרים	קרן קיימת לישראל	7,395	69	3628										
7.1%	1,291	ב70																		
6.9%	1,259	ג70																		
7.2%	1,291	ד70																		
20,374	29,702	100%									29,702	שטח יציבור	29,702	שטח יציבור						
4,109	17	28.3%									7,614	100%	בשאר עובדיה סעריה	קרן קיימת לישראל	7,614	70	שטח לבניית יציבור	7,614	70	שטח יציבור
198	18																			
567	23																			
2,753	19																			
639	20																			
400	21																			
662	22																			
9,328																				
29,702																				
29,702																				

