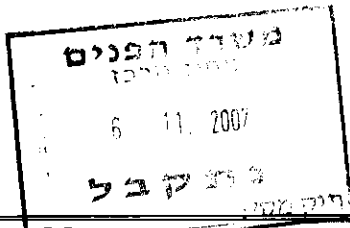


אורי כהן - שמאי מקרקעין

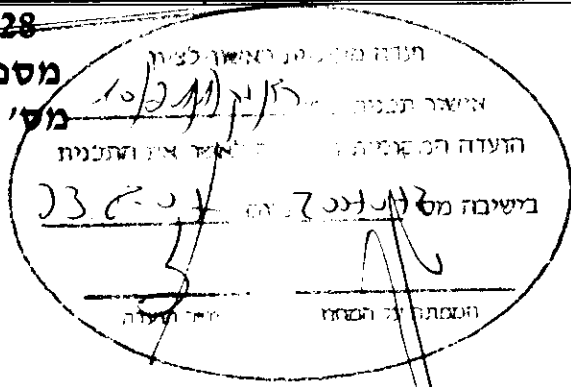
טל: 03-6092593 פקס: 03-6092518
רח' נחלת יצחק 32 א' תל אביב 67448
רח' פול הייז 10 ראשל"צ 75208



28 במרץ, 2007

מספרנו - 3261

מס' הערכה - 1776



לכבוד,
הוועדה המקומית לתכנון ובנייה
ראשון-לציון

ג.א.נ,

הנדון: עקרונות הכנת טבלת איזון לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בתכנית מתאר מקומית רצ/מק/1/21/10 מתחם המשולש - פארק האגם, ראשון לציון

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

1. תחום התכנית:

התכנית חלה על חלקה 226 בגוש 3946 בהמשך שדרות יצחק רבין ממערב לכביש נתיבי איילון ובצמוד לאגם המים. שטח החלקה הרשום 94,064 מ"ר. הסביבה מהווה שטח חולי ממערב לנתיבי איילון שברובו אינו מפותח ובו קיימים האצטדיון העירוני, פארק השעשועים "סופר לנד" ואגם מים מלאכותי. לאזור מוליך כביש גישה מרחוב יצחק רבין.

2. המצב התכנוני:

המצב התכנוני הקיים:

במצב התכנוני הקיים החלקה נכללת בתכנית רצ/מק/1/21/10 וכוללת יעודים לשטח ספורט - מתחם מס' 6 בשטח של כ- 40 דונם וכן לדרך, חניה, שטח ציבורי פתוח ומאגר מים. המתחם מיועד למלון ומרכז כינוסים. יותרו 200 חדרי מלון ושירותים נילווים, אולם כינוסים, מבני ומתקני ספורט ונופש, מתקנים הנדסיים שירותי אוכל ומסחר. זכויות הבניה נקבעו ל-30% בניה מקסימלי, 12,000 מ"ר ב- 2 קומות. בתכנית נקבע כי לכל מתחם יוגשו תכניות בינוי ופיתוח בהסכמת המקומית ואישור המחוזית.

המצב התכנוני המוצע:

במצב התכנוני המוצע נקבע בדברי ההסבר לתכנית רצ/מק/10/21/1 – חלוקת חלק ממתחם המשולש בפארק האגם בבעלות פרטיים. המיועד להקמת מלון ומרכז כינוסים, מתקני ספורט, שירותי אוכל ומסחר. המבנים בגובה של 2 קומות.

התכנית כוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בחלק מתחום התכנית ונספח בינוי מנחה. טבלת יעודי הקרקע כוללת מגרשים ביעוד לדרך, חניה, שטח ציבורי פתוח וכן שני מגרשים לספורט ונופש וצמודים אליהם מאגרי מים. זכויות הבניה יהיו ע"פ תכנית רצ/1/21/1 למתחם 6.

3. עקרונות, שיקולים ומרכיבים בהכנת לוח ההקצאות וטבלת האיזון:

טבלת האיזון וההקצאה הוכנה בהתאם לעקרונות סעיף 122 לחוק התכנון והבניה הקובע: "חלוקה שלא הושגה עליה הסכמתם של כל הבעלים הנוגעים בדבר, יחולו עליה הוראות מיוחדות אלה:

- (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 משוויו של מגרשו הקודם, זכאי לקבל מהועדה המקומית תשלום ההפרש, ומקבל ההקצאה ההקצאה ששווי מגרשו החדש גבוה ביחס משוויו של מגרשו הקודם, חייב לשלם לוועדה המקומית את ההפרש."

מאחר ומדובר בחלקה אחת בבעלות משותפת "מושע". שווי הזכויות של כ"א מהבעלים במצב התכנוני הקודם הוערך ע"פ חלקו היחסי בבעלות.

כך גם במצב התכנוני החדש, מאחר ואין שוני בערכי השווי הבסיסי של שני המגרשים המוקצים ביעוד לספורט ונופש, הוערך שווי הזכויות של כ"א מהבעלים ע"פ חלקו היחסי בבעלות.

ועל זאת באתי על החתום,



אורי כהן
שמאי מקרקעין

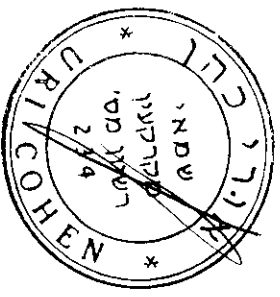
רצ"ב : טבלת ההקצאות

תוכנית רצ / מתק/1/21/10

חלקה 226 בגוש 3946

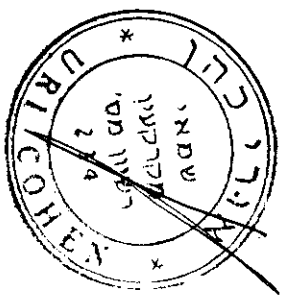
טבלת הקצאות

מס' חדש	שטח החלק במ"ר	החלק במגרש החדש	שטח מגרש חדש במ"ר	יעוד חדש	מס' מגרש חדש	שווי יחסי קודם	שטח החלק במ"ר	החלק הקודם במגרש	שטח קרקע קודם במ"ר	יעוד קודם	מס' מגרש קודם	שם הבעלים	מס'
0.27008	11713	0.55981	20,923	ספורט ונופש	226/61	0.27008	11713	0.27008	43,369	שטח ספורט	6	הצלחת יחזקאל בע"מ	1
0.19338	8387	0.40083	20,923	ספורט ונופש	226/61	0.19338	8387	0.19338	43,369	שטח ספורט	6	עיריית ראש"צ	2
0.01899	824	0.03936	20,923	ספורט ונופש	226/61	0.01899	824	0.01899	43,369	שטח ספורט	6	הגבעה האדומה בע"מ	3
0.13407	5814	0.25904	22,446	ספורט ונופש	226/62	0.13407	5814	0.13407	43,369	שטח ספורט	6	פנינת הכרד בע"מ	4
0.07922	3436	0.15306	22,446	ספורט ונופש	226/62	0.07922	3436	0.07922	43,369	שטח ספורט	6	חברת הר אם בע"מ	5
0.08299	3599	0.16035	22,446	ספורט ונופש	226/62	0.08299	3599	0.08299	43,369	שטח ספורט	6	חברת 0514 בע"מ	6
0.05019	2177	0.09697	22,446	ספורט ונופש	226/62	0.05019	2177	0.05019	43,369	שטח ספורט	6	חברת זכרון שושנה בת מרדכי בע"מ	7
0.00407	177	0.00786	22,446	ספורט ונופש	226/62	0.00407	177	0.00407	43,369	שטח ספורט	6	גבעת הכרד בע"מ	8
0.02105	913	0.04067	22,446	ספורט ונופש	226/62	0.02105	913	0.02105	43,369	שטח ספורט	6	נצבא חי' להתחלות בע"מ	9
0.00592	257	0.01144	22,446	ספורט ונופש	226/62	0.00592	257	0.00592	43,369	שטח ספורט	6	בן בסט גיוליס	10
0.00024	10	0.00046	22,446	ספורט ונופש	226/62	0.00024	10	0.00024	43,369	שטח ספורט	6	כהן מאיר	11
0.00024	10	0.00046	22,446	ספורט ונופש	226/62	0.00024	10	0.00024	43,369	שטח ספורט	6	מלכי נסים	12
0.00042	18	0.00081	22,446	ספורט ונופש	226/62	0.00042	18	0.00042	43,369	שטח ספורט	6	כהן בתיה	13

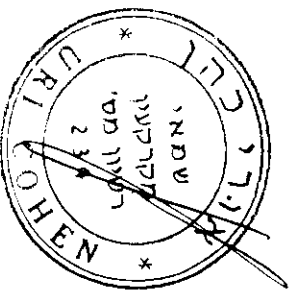


10/21 | 1/1 | 3/3

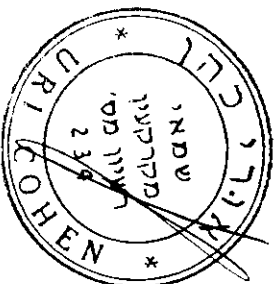
שטח החלק המגורש החדש	שטח החלק המגורש החדש	שטח מגורש חדש במ"ר	יעוד חדש	מס' מגורש חדש	שטח שטח קודם	שטח החלק הקודם במגורש	שטח קרקע קודם במ"ר	יעוד קודם	מס' מגורש קודם	שם הבעלים	מס'
0.00042	0.00081	22,446	ספורט ונופש	2261612	0.00042	0.00042	43,369	שטח ספורט	6	קליר הרצל	14
0.00063	0.00122	22,446	ספורט ונופש	2261612	0.00063	0.00063	43,369	שטח ספורט	6	כרן חיים בועז	15
0.00021	0.00041	22,446	ספורט ונופש	2261612	0.00021	0.00021	43,369	שטח ספורט	6	חיימן שאול	16
0.00042	0.00081	22,446	ספורט ונופש	2261612	0.00042	0.00042	43,369	שטח ספורט	6	חמיאס יוסף	17
0.00127	0.00245	22,446	ספורט ונופש	2261612	0.00127	0.00127	43,369	שטח ספורט	6	ישראל אריה	18
0.00127	0.00245	22,446	ספורט ונופש	2261612	0.00127	0.00127	43,369	שטח ספורט	6	ישראל עשקה	19
0.00130	0.00251	22,446	ספורט ונופש	2261612	0.00130	0.00130	43,369	שטח ספורט	6	לויאן שרה	20
0.00344	0.00665	22,446	ספורט ונופש	2261612	0.00344	0.00344	43,369	שטח ספורט	6	נוה דליה בת ים	21
0.00059	0.00114	22,446	ספורט ונופש	2261612	0.00059	0.00059	43,369	שטח ספורט	6	אורון גבריאלי	22
0.00059	0.00114	22,446	ספורט ונופש	2261612	0.00059	0.00059	43,369	שטח ספורט	6	אורון דניאל	23
0.00059	0.00114	22,446	ספורט ונופש	2261612	0.00059	0.00059	43,369	שטח ספורט	6	אורון מיכאל	24
0.00172	0.00332	22,446	ספורט ונופש	2261612	0.00172	0.00172	43,369	שטח ספורט	6	משה ויגאל גינדי	25
										בוני ערים בע"מ	
0.00344	0.00665	22,446	ספורט ונופש	2261612	0.00344	0.00344	43,369	שטח ספורט	6	אלגרנטי אהרון	26
0.00211	0.00408	22,446	ספורט ונופש	2261612	0.00211	0.00211	43,369	שטח ספורט	6	לוי אביב	27
0.00211	0.00408	22,446	ספורט ונופש	2261612	0.00211	0.00211	43,369	שטח ספורט	6	קפלון דליה	28
0.00419	0.00810	22,446	ספורט ונופש	2261612	0.00419	0.00419	43,369	שטח ספורט	6	שמעוני ישראל	29
0.00089	0.00172	22,446	ספורט ונופש	2261612	0.00089	0.00089	43,369	שטח ספורט	6	כהן שור שמואל	30
0.00044	0.00085	22,446	ספורט ונופש	2261612	0.00044	0.00044	43,369	שטח ספורט	6	אקוני יצחק	31
0.00044	0.00085	22,446	ספורט ונופש	2261612	0.00044	0.00044	43,369	שטח ספורט	6	אקוני אהובה	32
0.00090	0.00174	22,446	ספורט ונופש	2261612	0.00090	0.00090	43,369	שטח ספורט	6	נחמני רוברט	33



שיווי יחסי חדש	שטח החלק במ"ר קרקע	החלק במגרש החדש	שטח מגרש חדש במ"ר	יעוד חדש	מס' מגרש חדש	שיווי יחסי קודם	שטח החלק במ"ר קרקע	החלק הקודם במגרש	שטח קרקע קודם במ"ר	יעוד קודם	מס' מגרש קודם	שם הבעלים	מס'
0.00042	18	0.00081	22,446	ספורט ונופש	2261612	0.00042	18	0.00042	43,369	שטח ספורט	6	בדש עמוס	34
0.00441	191	0.00852	22,446	ספורט ונופש	2261612	0.00441	191	0.00441	43,369	שטח ספורט	6	גינדי עזרא	35
0.01941	842	0.03750	22,446	ספורט ונופש	2261612	0.01941	842	0.01941	43,369	שטח ספורט	6	לומיר חברה לבנין בע"מ	36
0.00170	74	0.00328	22,446	ספורט ונופש	2261612	0.00170	74	0.00170	43,369	שטח ספורט	6	שחור ישראל	37
0.01668	723	0.03223	22,446	ספורט ונופש	2261612	0.01668	723	0.01668	43,369	שטח ספורט	6	בנין על חלקה 432 בנוש 6212 בע"מ	38
0.02077	901	0.04013	22,446	ספורט ונופש	2261612	0.02077	901	0.02077	43,369	שטח ספורט	6	דג-רום חברה לבנייה חשקעות ופיתוח בע"מ	39
0.00172	75	0.00332	22,446	ספורט ונופש	2261612	0.00172	75	0.00172	43,369	שטח ספורט	6	כהן טוביה	40
0.00086	37	0.00166	22,446	ספורט ונופש	2261612	0.00086	37	0.00086	43,369	שטח ספורט	6	כהן ניסים	41
0.00086	37	0.00166	22,446	ספורט ונופש	2261612	0.00086	37	0.00086	43,369	שטח ספורט	6	שניאור יוסף	42
0.00344	149	0.00665	22,446	ספורט ונופש	2261612	0.00344	149	0.00344	43,369	שטח ספורט	6	נאות גנים חברה בע"מ	43
0.00024	10	0.00046	22,446	ספורט ונופש	2261612	0.00024	10	0.00024	43,369	שטח ספורט	6	שואף אברהם	44
0.00024	10	0.00046	22,446	ספורט ונופש	2261612	0.00024	10	0.00024	43,369	שטח ספורט	6	שואף אברהם	45
0.00020	9	0.00039	22,446	ספורט ונופש	2261612	0.00020	9	0.00020	43,369	שטח ספורט	6	כהן אבנר	46
0.00020	9	0.00039	22,446	ספורט ונופש	2261612	0.00020	9	0.00020	43,369	שטח ספורט	6	כהן סימי	47
0.00355	154	0.00686	22,446	ספורט ונופש	2261612	0.00355	154	0.00355	43,369	שטח ספורט	6	באוראבה מוריס	48
0.00034	15	0.00066	22,446	ספורט ונופש	2261612	0.00034	15	0.00034	43,369	שטח ספורט	6	שוקר נעים	49
0.00026	11	0.00050	22,446	ספורט ונופש	2261612	0.00026	11	0.00026	43,369	שטח ספורט	6	רובי אורי	50
0.00068	29	0.00131	22,446	ספורט ונופש	2261612	0.00068	29	0.00068	43,369	שטח ספורט	6	חורמוש אליהו	51
0.00171	74	0.00330	22,446	ספורט ונופש	2261612	0.00171	74	0.00171	43,369	שטח ספורט	6	ספיר אלהו	52



מס'	שם הבעלים	מס' מגרש קודם	יעוד קודם	שטח קרקע במ"ר	החלק הקודם במגרש	שטח החלק במ"ר קרקע	שווי יחסי קודם	מס' מגרש חדש	יעוד חדש	שטח מגרש חדש במ"ר	החלק במגרש החדש	שטח החלק במ"ר קרקע	שווי יחסי חדש
53	חכם רמני	6	שטח ספורט	43,369	0.00051	22	0.00051	22,446	ספורט ונופש	22,446	0.00099	22	0.00051
54	הרשקין מאוריס	6	שטח ספורט	43,369	0.00026	11	0.00026	22,446	ספורט ונופש	22,446	0.00050	11	0.00026
55	ספיר שרה	6	שטח ספורט	43,369	0.00068	29	0.00068	22,446	ספורט ונופש	22,446	0.00131	29	0.00068
56	טננבאום וולטר	6	שטח ספורט	43,369	0.00034	15	0.00034	22,446	ספורט ונופש	22,446	0.00066	15	0.00034
57	זיגמן חיים	6	שטח ספורט	43,369	0.00017	7	0.00017	22,446	ספורט ונופש	22,446	0.00033	7	0.00017
58	מויאל אסתר	6	שטח ספורט	43,369	0.00017	7	0.00017	22,446	ספורט ונופש	22,446	0.00033	7	0.00017
59	מויאל יוסף	6	שטח ספורט	43,369	0.00017	7	0.00017	22,446	ספורט ונופש	22,446	0.00033	7	0.00017
60	נוסבאום טובה	6	שטח ספורט	43,369	0.00008	3	0.00008	22,446	ספורט ונופש	22,446	0.00015	3	0.00008
61	נוסבאום סולומון	6	שטח ספורט	43,369	0.00008	3	0.00008	22,446	ספורט ונופש	22,446	0.00015	3	0.00008
62	עמבר אסתר	6	שטח ספורט	43,369	0.00017	7	0.00017	22,446	ספורט ונופש	22,446	0.00033	7	0.00017
63	נוריאן תמר	6	שטח ספורט	43,369	0.00034	15	0.00034	22,446	ספורט ונופש	22,446	0.00066	15	0.00034
64	רייזמן מרדכי	6	שטח ספורט	43,369	0.00017	7	0.00017	22,446	ספורט ונופש	22,446	0.00033	7	0.00017
65	גרינברג זינה	6	שטח ספורט	43,369	0.00043	19	0.00043	22,446	ספורט ונופש	22,446	0.00083	19	0.00043
66	אבני שרה	6	שטח ספורט	43,369	0.00009	4	0.00009	22,446	ספורט ונופש	22,446	0.00017	4	0.00009
67	גביראל רות	6	שטח ספורט	43,369	0.00017	7	0.00017	22,446	ספורט ונופש	22,446	0.00033	7	0.00017
68	נביזדה דליה	6	שטח ספורט	43,369	0.00017	7	0.00017	22,446	ספורט ונופש	22,446	0.00033	7	0.00017
69	קנטי לנה	6	שטח ספורט	43,369	0.00171	74	0.00171	22,446	ספורט ונופש	22,446	0.00330	74	0.00171
70	ליהמן ברוך	6	שטח ספורט	43,369	0.00051	22	0.00051	22,446	ספורט ונופש	22,446	0.00099	22	0.00051
71	ליהמן אריה	6	שטח ספורט	43,369	0.00051	22	0.00051	22,446	ספורט ונופש	22,446	0.00099	22	0.00051
72	נדר יפעת	6	שטח ספורט	43,369	0.00034	15	0.00034	22,446	ספורט ונופש	22,446	0.00066	15	0.00034
73	דואק סולומון	6	שטח ספורט	43,369	0.00120	52	0.00120	22,446	ספורט ונופש	22,446	0.00232	52	0.00120



ש"ס	שם הבטלים	מס' מגרש קודם	יעוד קודם	שטח קרקע קודם במ"ר	החלק הקודם במגרש	שטח החלק במ"ר קרקע	שווי יחסי קודם	מס' מגרש חדש	יעוד חדש	שטח מגרש חדש במ"ר	החלק במגרש החדש	שטח החלק במ"ר קרקע	שווי יחסי חדש
74	רגב זהרה	6	שטח ספורט	43,369	0.00017	7	0.00017	22,446	ספורט ונופש	22,446	0.00033	7	0.00017
75	רגב דוד	6	שטח ספורט	43,369	0.00017	7	0.00017	22,446	ספורט ונופש	22,446	0.00033	7	0.00017
76	אורן בת שבע	6	שטח ספורט	43,369	0.00034	15	0.00034	22,446	ספורט ונופש	22,446	0.00066	15	0.00034
77	נורמלי יהודה	6	שטח ספורט	43,369	0.00068	29	0.00068	22,446	ספורט ונופש	22,446	0.00131	29	0.00068
78	כרן אביבה	6	שטח ספורט	43,369	0.00017	7	0.00017	22,446	ספורט ונופש	22,446	0.00033	7	0.00017
79	שמש עזרא	6	שטח ספורט	43,369	0.00325	141	0.00325	22,446	ספורט ונופש	22,446	0.00628	141	0.00325
80	שהרבני הרצל	6	שטח ספורט	43,369	0.00034	15	0.00034	22,446	ספורט ונופש	22,446	0.00066	15	0.00034
81	כהן משה	6	שטח ספורט	43,369	0.00057	25	0.00057	22,446	ספורט ונופש	22,446	0.00110	25	0.00057
82	לוי מרדכי	6	שטח ספורט	43,369	0.00051	22	0.00051	22,446	ספורט ונופש	22,446	0.00099	22	0.00051
83	דיין נעים	6	שטח ספורט	43,369	0.00068	29	0.00068	22,446	ספורט ונופש	22,446	0.00131	29	0.00068
84	הצלחות אפרים בע"מ	6	שטח ספורט	43,369	0.01927	836	0.01927	22,446	ספורט ונופש	22,446	0.03723	836	0.01927
	סה"כ				1.0000	43369	1.0000				1.9321	43369	1.0000
85	עיריית ראשלי"צ	18	דרך	23,857					דרך	23,857			
86	עיריית ראשלי"צ	P6-א	חניה	10,900					חניה	10,900			
87	עיריית ראשלי"צ	P5-א	חניה	6,000					חניה	6,000			
88	עיריית ראשלי"צ	15	שצ"פ	4,844					שצ"פ	4,844			
89	עיריית ראשלי"צ	21	שצ"פ	4,541					שצ"פ	4,541			
90	עיריית ראשלי"צ	16-א	שצ"פ	227					שצ"פ	227			
91	עיריית ראשלי"צ	17-א	שצ"פ	326					שצ"פ	326			
	סה"כ			94064						94064			

הטבלה מאוזנת ואין תשלומי איזון

