

אורי כהן - שמאי מקרקעין (20) 4017055

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

9 בדצמבר, 2007
מספרנו - 3376
מס' הערכה - 1810

לכבוד,
הוועדה המקומית לתכנון ובניה
ראשון-לציון

ג.א.ג.

הנדון: עקרונות הכנת טבלת שומה ואיזון לאיחוד וחלוקה מחדש
ללא הסכמת בעלים בתכנית שינוי מתאר מס' רצ/1/23/98
חלק מחלקות 20 ו-98 בגוש 7281 רחוב הרב מינץ רמת אליהו, ראשון לציון

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

1. תחום התכנית:

1.1 תכנית האיחוד וחלוקה מחדש (להלן "התכנית") חלה על מגרש בשטח של 66 מ"ר. המגרש כולל, בחלקו המזרחי, חלק מחלקה 20 בשטח של 30 מ"ר ובחלקו המערבי, חלק מחלקה 98 בשטח של 36 מ"ר.

1.2 על המגרש קיים מבנה חד קומתי ישן המשמש לחנות מכולת. המבנה פונה בחזית דרומית לרחוב הרב מינץ הסלול כביש ומדרכות. במערב ובצפון מערב גובל המגרש בשביל ובגינה ציבורית ובמזרח ובצפון מזרח - בבנין מגורים "שיכון" בן ארבע קומות מעל הקרקע.

1.3 הסביבה מהווה אזור מגורים במערב העיר - שכונת רמת אליהו - הבנוי בבניה רוויה הכוללת בעיקר בנייני שיכון ישנים בני שתיים עד ארבע קומות מעל הקרקע.

רחוב הרב מינץ מהווה רחוב פנימי ושקט בשכונה. הרחוב מתפצל מערבה מזרחית אלמנ שניאור בסמוך למגרש הנדון. רחוב זלמן שניאור מהווה את הרחוב הראשי בשכונה. באזור קיים פיתוח עירוני לצרכי מגורים.

ועדה מקומית ראשון-לציון
אשרור תכנית מס' רצ/1/23/98
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בשיעור של 100% ביחס 2.4.07
תעודת ע"ל תעודת
ק"ל תעודת

2. המצב התכנוני:

2.1 המצב התכנוני הקודם:

במצב התכנוני הקודם חלה תכנית רצ/23/1 שפורסמה למתן תוקף ב - י.פ. 3075 מיום 12.7.1984. חלקה 20 בגוש 7281 מסומנת בתכנית ביעוד אזור מגורים ג 1 שבו קיימים בניינים בני 3-4 קומות לפי תכניות רישום שיכון ציבורי. הרחבת הדירות מותרת בהתאם למרווחים מינימליים שפורטו בסעיף 16.3 לתקנון התכנית.

חלקה 98 בגוש 7281 מיועדת לשטח ציבורי פתוח בו נקבע כי כל בניה אסורה למעט מקלטים ציבוריים, מתקני ספורט ונופש.

בנוסף חלות על חלקה 20 ביעוד אזור מגורים ג 1, תכניות כלל עירוניות הכוללות כדלקמן:

- תכניות רצ / 1 / 1 / 1, רצ' / 1 / 1 / 1 א' ו - ו - רצ / 1 / 1 / 1 ו' / ב' (י.פ. 3814 מיום 13/11/1990) שהתירה הקמת חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר ליח"ד שבקומה העליונה.
- תכנית רצ / 1 / 1 / 1 ז', (י.פ. 4106 מיום 29/4/93) שהתירה הקמת מרפסות פתוחות בשטח של עד 15% משטח הבניה המותר.
- תכנית רצ / מק / 1 / 1 / 25, (י.פ. 4571 מיום 24/9/97) שהתירה בניית מחסנים.
- תכנית רצ / 1 / 1 / 30 (י.פ. 5038 מיום 10/12/01) שהתירה בניית גגונים ופרגולות.
- תכנית רצ / 1 / 1 / יג' (י.פ. 5280 מיום 9/3/04) שקבעה שטחי שרות.

2.2 המצב התכנוני המוצע:

במצב התכנוני המוצע חלה תכנית רצ/23/1/2 שפורסמה למתן תוקף ב - י.פ. 5012 מיום 16.8.2001. בהתאם לתכנית שונה יעוד המגרש ל"מגרש מסחרי" בו תותר הקמת מבנה קיים בן 66 מ"ר למטרת מכולת, בקווי בנין "0" לכל הצדדים, ע"פ מצב קיים. כתנאי להיתר בניה יערך במבנה שיפוץ, במיוחד בחזיתות ובגג, לפי דרישות אגף ההנדסה של עיריית ראשון לציון, ע"פ הסכמת אדריכל העיר ואגף איכות הסביבה.

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

3.1 לוח הקצאות וטבלת האיזון הוכנו 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) שוויון של המגרש שיוקצב כאמור ביחס לשוויון של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו על ידי

החלוקה, יהיה, ככל האפשר, כשוויון של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשוויון של סך

כל המגרשים הקודמים.

(3) לא היתה אפשרות לשמור על מלוא היחסיות כאמור, יהיה מקבל ההקצאה, ששווי מגרשו החדש

נמוך ביחס משוויון של מגרשו הקודם, זכאי לקבל מהועדה המקומית תשלום ההפרש, ומקבל

ההקצאה ששווי מגרשו החדש גבוה ביחס משוויון של מגרשו הקודם, חייב לשלם לוועדה המקומית

את ההפרש.

3.2 שווי החלקות במצב התכנוני הקיים הוערך ע"פ יעודן בתכנית רצ/23/1 כדלקמן:

- שווי חלק מחלקה 20 הוערך לפי שווי חצר בבנין מגורים זאת בהתחשב שזכויות הבניה למגורים

בחלקה 20 כבר נוצלו והפסד החצר אינו פוגע בפוטנציאל ההרחבות המותר ע"פ התכנית.

הבניה בחלקה 20 (ע"פ היתרי הבניה) מהווה כ- 145% בניה בצפיפות של כ- 15 יח"ד לדונם.

שווי קרקע ליח"ד מוערך לפי כ- \$ 40,000 לסך של כ- \$ 600,000 לדונם ושווי חצר ללא זכויות

בניה מוערך לשיעור של כ- 20% משווי הקרקע למגורים לסך של כ- \$ 120 למ"ר קרקע.

- שווי חלק מחלקה 98 הוערך ביעוד שטח ציבורי פתוח ע"פ עקרונות השומה בקווים המנחים

של השמאי הממשלתי לשיעור של כ- 20% משווי קרקע בסביבה לפי \$ 120 למ"ר קרקע.

3.3 שווי המגרש במצב התכנוני החדש הוערך ע"פ יעודו למגרש מסחרי בניצול של 100% בניה

בקומה אחת, בהתחשב במיקום ברחוב פנימי וביעוד למכולת שכונתית. לפי \$ 300 למ"ר קרקע.

ועל זאת באתי על החתום,

אורי כהן

שמאי מקרקעין



רצ"ב : לוח הקצאות וטבלת איזון

תוכנית רצ"א/4/9/23/1 - איחוד ותלויה

טבלת ההקצאות

תשלומי איזון	שווי יחסי חדש	שווי חדש \$-ב	חלק יחסי במגרש	שווי מ"ר \$-ב	יעוד	שטח חדש במ"ר	מגרש חדש	שווי יחסי קיים	שווי קודם \$-ב	שווי מ"ר \$-ב	יעוד	שם הבעלים	שטח בתכנית במ"ר	שטח רשום במ"ר	חלקה	גוש	מס'
לקבל \$ 9,009	0.00	0	0.00	300	מסחר	66	5	0.455	3,600	120	מגורים ג' (מא"ר)	מדנית ישראל	30	2,156	20	7281	1
לשלם \$ 9,009	1.00	19,800	1.00	300	מסחר	66	5	0.545	4,320	120	פ.ש.צ.	עיריית ראשעליץ	36	2,628	98	7281	2
	1.00	19,800						1.000	7,920				66				

מס' 026