



# אורי כהן - שמאי מקרקעין ומשפטן (LL.B)

חבר לשבת שמאי  
המקרקעין בישראל

טל: 03-6092593, פקס: 03-6092518  
URIC9@walla.com

רח' פול הינז 10 ראשון לציון 75804

עיריית ראשון-לציון  
מינהל חנדסה  
אגף תכנון ורישוי  
26 04 2009  
7/17  
נתקבל  
גנרל גנרל מסי 122

2 בדצמבר, 2008  
מספרנו - 2/ 3383  
מס' הערכה - 1/ 1812

לכבוד,  
הוועדה המקומית לתכנון ובניה  
ראשון-לציון  
ג.א.ג.

הנדון: עקרונות הכנת טבלת שומה ואיזון לתכנית איחוד וחלוקה מחדש  
ללא הסכמת בעלים מס' רצ/מק/20/176 בחלקות 31, 140, 141 ו-326 בגוש 3933,  
רחוב רוטשילד 20, 22 ו-24, 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 החלקות הכוללות כדלקמן:

תחום מסומנת ראשון-לציון

איסור תכניה מס' 20/176/מק/רצ

הוועדה המקומית

בישיבה מקבלת מס' 5/4/09

יקד וטענה

תבנית על המרחב

- חלקה 31 (המערבית) בשטח רשום של 1,511 מ"ר
- חלקה 140 (האמצעית) בשטח רשום של 679 מ"ר
- חלקה 141 (המזרחית) בשטח רשום של 706 מ"ר
- חלקה 326 (הצפונית) בשטח רשום של 417 מ"ר

1.2 חלקה 31 - בנוייה במבנה דו ותלת קומתי עם גג רעפים המיועד לשימור ומשמש את עיריית ראשון לציון. בחזית המבנה קיימת חצר מרוצפת וערוגות גינון ובעורף - חצר מרוצפת המשמשת לחניה.

חלקה 140 - בנוייה במבנה דו קומתי ישן הכולל חנויות בקומת הקרקע הפונות בחזית דרומית למדרחוב רוטשילד. בעורף קיימת חצר שברובה מרוצפת ומשמשת לחניה.



## אורי כהן – שמאי מקרקעין ומשפטן (LL.B)

חבר לשבת שמאי  
המקרקעיו בישראל

טל: 03-6092593, פקס: 03-6092518  
URIC9@walla.com

רח' פול הייז 10 ראשון לציון 75804

**חלקה 141** - בנוייה במבנה מסחרי חד קומתי ישן ומשופץ בחזית ומבנה תלת קומתי בעורף. החלקה פינתית ולה חזית דרומית למדרחוב רוטשילד וחזית מזרחית לרחוב מוהליבר.

**חלקה 326** - מצוייה בעורף חלקות 140 ו-141 שממזרח לה, החלקה מרוצפת באבן משתלבת ומשמשת לרחבת חניה. הכניסה לחלקה הינה מרחוב מוהליבר שממזרח לחלקה.

1.3 הסביבה מהווה את אזור מדרחוב רוטשילד במרכז העיר שלאורכו חנויות ובתי קפה ובו משטחים מרוצפים המשמשים למעבר הולכי רגל, ספסלים לציבור, משטחים להנחת כסאות ליושבי בתי הקפה, ערוגות גינון, מזרקה ופעילות מסחרית ערה במרבית שעות היממה. הבניה לאורך המדרחוב הינה של בניינים ישנים בני 2-4 קומות בעיקר עם קומת קרקע מסחרית. באזור קיים פיתוח עירוני מלא.



## 2. המצב התכנוני:

תכנית רצ/40/1 פורסמה למתן תוקף ב - י.פ. 3832 מיום 3.1.1991.

תכנית רצ/6/176 פורסמה למתן תוקף ב- י.פ. 2381 מיום 3.11.1977.

**חלקה 31** מחולקת לשלושה יעודים שונים כדלקמן:

החלק המרכזי בחלקה מיועד לאזור מסחרי ול"בנין הסטורי לשמירה".

לענין זכויות הבניה נקבע כי הוראות תכניות רצ/6/176 ו- רצ/1/1/ג' יחולו על תכנית זו למעט הוראות ששונות בתכנית רצ/2000 ובתכנית זו.

זכויות הבניה בחלקה בתכנית רצ/6/176 נקבעו ל- 40% למסחר ו- 125% למגורים למקסימום 25 יח"ד משטח מגרש ברוטו של 1,991 מ"ר בגובה של ח+ק+5 קומות.

המבנה בחלקה מוגדר כבעל חשיבות הסטורית או ארכיטקטונית המיועד לשימור ושיפוצו כפוף למגבלות המפורטות בתכנית.

החלק הצפוני בחלקה מיועד לשטח פרטי פתוח.

החלק הדרומי בחלקה מיועד שביל להולכי רגל (ישיבה).

**חלקה 140** מחולקת לשלושה יעודים שונים כדלקמן:

החלק המרכזי בחלקה מיועד לאזור מסחרי. לענין זכויות הבניה נקבע בתקנון התכנית כי הוראות

תכניות רצ/6/176 ו- רצ/1/1/ג' יחולו על למעט הוראות ששונות בתכנית זו וברצ/2000.

זכויות הבניה בחלקה בתכנית רצ/6/176 נקבעו ל- 40% למסחר ו- 125% למגורים למקסימום 15 יח"ד משטח מגרש ברוטו של 679 מ"ר בגובה של ח+ק+5 קומות.

החלק הצפוני בחלקה מיועד לשטח פרטי פתוח.

החלק הדרומי בחלקה מיועד לשביל להולכי רגל (ישיבה).

**חלקה 141** מחולקת לשלושה יעודים שונים כדלקמן:

החלק המרכזי בחלקה מיועד לאזור מסחרי. לענין זכויות הבניה נקבע כי הוראות תכניות רצ/6/176

ו- רצ/1/1/ג' יחולו למעט הוראות ששונות בתכנית זו וברצ/2000.

זכויות הבניה בחלקה בתכנית רצ/6/176 נקבעו ל- 40% למסחר ו- 125% למגורים למקסימום 15 יח"ד משטח מגרש ברוטו של 706 מ"ר בגובה של ח+ק+5 קומות.

החלק המזרחי בחלקה מיועד לדרך.





### 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) שוויו של המגרש שיוקצב כאמור ביחס לשוויים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו על ידי החלוקה, יהיה, ככל האפשר, כשווי 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 ששווי מגרשו החדש גבוה ביחס משוויו של מגרשו הקודם, חייב לשלם לועדה המקומית את ההפרש.

3.2

שווי הזכויות בחלקות הוערך ע"פ יעודן כדלקמן:

#### 1) שווי חלקה 31 הוערך ע"פ ייעודיה כדלקמן:

- שווי חלק החלקה ביעוד למסחר הוערך בהתחשב בזכויות הבניה למסחר ולמשרדים (ללא שווי המבנה) בהתחשב במגבלה הנובעת מיעוד הבנין הקיים לשימור.  
זכויות הבניה המנוצלות בפועל בבנין מהוות 1,439 מ"ר מבונה ובנוסף קיים פוטנציאל לתוספת בניה באומדן כולל של עד 2,000 מ"ר.  
שווי זכויות הבניה באומדן כנ"ל ביעוד מסחר/משרדים, מוערך במוצע לפי כ- 2,000 ש"ח למ"ר ולזכויות של כ- 2,000 מ"ר מבונה, סך של 4,000,000 ש"ח כ-  
כ- 4,000,000 ש"ח

- שווי החלק הצפוני ביעוד שטח פרטי פתוח מוערך בהתחשב בבעלות העיריה כשווי ש.צ.פ. ע"פ עקרונות השומה בקווים המנחים של השמאי הממשלתי לשיעור של כ- 20% משווי קרקע בסביבה.

הסביבה בנוייה בעיקר בבניה רוויה למגורים בזכויות בניה ממוצעות של 165% בניה.  
שווי קרקע לחדר מוערך לפי כ- 72,000 ש"ח המבטא שווי קרקע לפי כ- 4,800 ש"ח למ"ר



## אורי כהן – שמאי מקרקעין ומשפטן (LL.B)

חבר לשבת שמאי  
המקרקעין בישראל

טל: 03-6092593, פקס: 03-6092518  
URIC9@walla.com

רח' פול הייז 10 ראשון לציון 75804

- קררע. ושווי ש.פ.פ בבבעלות העיריה כשווי ש.צ.פ בשיעור של כ- 20% משווי הקרקע למגורים  
לסך של כ – 960 ש"ח למ"ר קרקע.
- שווי החלק הדרומי בחלקה ביעוד לשביל להולכי רגל (ישיבה), מוערך בהתאם לעקרונות הערכת ש.צ.פ. לסך של כ – 960 ש"ח למ"ר קרקע.
- (2) שווי חלקה 140 הוערך ע"פ ייעודיה למסחר (ללא שווי המבנה) ולשטח פרטי פתוח כדלקמן:
- שווי חלק החלקה ביעוד למסחר הוערך בהתחשב בזכויות הבניה למסחר ולמגורים.  
שווי הזכויות למסחר (המגלם שטחי שירות) הוערך לפי 12,000 ש"ח למ"ר ולזכויות של  
סך של 3,259,200 ₪ ( 40% x 271.6 מ"ר, סך של
  - שווי הזכויות למגורים (המגלם שטחי שירות וחדרי יציאה לגג) הוערך לפי  
2,880 ש"ח למ"ר מבונה ולזכויות של ( 125% x 679 ) 849 מ"ר, סך של 2,445,120 ₪
  - ס"ה 5,704,320 ₪
- שווי החלק הצפוני בחלקה ביעוד שטח פרטי פתוח מוערך ע"פ השימוש היעיל ביותר  
לשימוש לחניה באזור שבו מצוקת חניה רבה, לפי כ – 1,200 ש"ח למ"ר קרקע  
ולשטח של 85 מ"ר, סך של 102,000 ₪
- שווי החלק הדרומי בחלקה ביעוד לשביל להולכי רגל (ישיבה), מוערך בהתאם לעקרונות הערכת ש.צ.פ. לסך של כ – 960 ש"ח למ"ר קרקע.
- (3) שווי חלקה 141 הוערך ביעוד למסחר בהתחשב בזכויות הבניה למסחר ולמגורים.
- שווי הזכויות למסחר (המגלם שטחי שירות) הוערך לפי 12,000 ש"ח למ"ר ולזכויות של  
סך של 3,388,800 ש"ח ( 40% x 282.4 מ"ר, סך של
  - שווי הזכויות למגורים (המגלם שטחי שירות וחדרי יציאה לגג) הוערך לפי  
2,880 ש"ח למ"ר מבונה ולזכויות של ( 125% x 706 ) 882.5 מ"ר, סך של 541,600 ש"ח
  - ס"ה 5,930,400 ש"ח
- שווי החלק הדרומי בחלקה ביעוד לשביל להולכי רגל (ישיבה), מוערך בהתאם לעקרונות הערכת ש.צ.פ. לסך של כ – 960 ש"ח למ"ר קרקע.



# אורי כהן – שמאי מקרקעין ומשפטן (LL.B)

חבר לשבת שמאי  
המקרקעין בישראל

טל: 03-6092593, פקס: 03-6092518  
URIC9@walla.com

רח' פול הייז 10 ראשון לציון 75804

- שווי החלק המזרחי בחלקה ביעוד לדרך מוערך לשיעור של 10% משווי קרקע למגורים בסביבה לסך של כ – 480 ש"ח למ"ר קרקע.

(4) חלקה 326 מסומנת לשטח פרטי פתוח ומיועדת לאיחוד עם חלקה 31 .  
שווי החלקה ביעוד שטח פרטי פתוח מוערך בהתחשב בבעלות העיריה כשווי ש.צ.פ. ע"פ  
עקרונות השומה בקווים המנחים של השמאי הממשלתי לשיעור של כ- 20% משווי קרקע  
בסביבה לפי 960 ש"ח למ"ר קרקע.

ועל זאת באתי על החתום,

אורי כהן  
שמאי מקרקעין



רצ"ב : טבלת הקצאות ואיזון

**תכנית רצ/מק/20/176 - איחוד וחלוקה בחלקות 31, 140, 141 ו- 326 בגוש 3933**

**טבלת התקצאות**

ש"ח יחסי קיים	ש"ח ש"ה ש"ה ב-ג	ש"ח חדש ב-ג	שטח חדש במ"ר	יעוד	מגורש חדש	ש"ח יחסי קיים	ש"ח ש"ה ש"ה ב-ג	ש"ח קודם ב-ג	ש"ח מ"ר ב-ג	שטח במ"ר	יעוד	חלק בחלוקה	תעודת זהות	שם התעלים	שטח רשום במ"ר	חלקה	גוש	מס' מ"ר	
0.296	5,025,280	5,025,280	860	מסחר	1	0.296	5,025,280	4,000,000		860	מסחר	1/1		עיריית ראשלי"ע	1,511	31	3933	1	
			128	שביל				122,880	960	128	שביל								
			481	ש.פ.פ				461,760	960	481	ש.פ.פ								
			42	ש.פ.פ				40,320	960	42	ש.פ.פ								
			85	ש.פ.פ				81,600	960	85	ש.פ.פ	1/1		עיריית ראשלי"ע	417	326	3933	2	
			332	ש.פ.פ				318,720	960	332									
0.704	11,931,120	5,704,320	517	מסחר	2	0.704	11,931,120	5,704,320		517	מסחר	1/4	9122987	זינגר אסתר	679	140	3933	3	
		5,930,400	543	מסחר				102,000	1,200	85	ש.פ.פ	1/4	55962757	זינגר אריקה					
		102,000	85	ש.פ.פ				73,920	960	77	שביל	1/4	57093908	זינגר טליה					
		73,920	77	שביל								1/4	28498491	זינגר אסף					
		84,480	88	שביל				5,930,400		543	מסחר	1/4	9122987	זינגר אסתר	706	141	3933	4	
		36,000	75	דרך				84,480	960	88	שביל	1/4	57093908	זינגר טליה					
								36,000	480	75	דרך	1/4	28498491	זינגר אסף					
1.000	16,956,400	16,956,400	3,238	ס"ה		1.000	16,956,400	16,956,400		3,313	ס"ה				3,313				

(\*) הלות מאוחדת, אין תשלומי איזון

