



תג' לשנת שמי  
מקרקעין לישראל

רישיון מס' 1032

שאלות מקרקעין  
ניהול נכסים וייעוץ

סיגלית קעטבי  
מהנדסת ושמאית מקרקעין



כ"ו באב, תשס"ט  
16 באוגוסט, 2009  
מס': 1250/09

טבלת איזון  
לתכנית מפורטת רצ/מק/1/75/5  
גוש 3926 חלקות 411 420  
ראשון לציון



תעודת המקומות החלוקה  
תעודת תכנית מס' 32 מק/1/75/5  
תעודת המקומות החלוקה לאחד גזת חת:  
ביטוח מס' 236.00  
קיד תעודה  
תמונת כל המטה



ש/אאות מקרקעין  
ניהול נכסים וייעוץ

סיגלית קעטבי  
מהנדסת ושמאית מקרקעין

כ"ו באב, תשס"ט  
16 באוגוסט, 2009  
מס': 1250/09

לכבוד  
מח' תכנון עיר  
עיריית ראשון לציון

שלום רב,

**הנדון: טבלת איזון לתכנית מפורטת רצ/מק/1/5/75  
גוש 3926 חלקות 411, 420  
ראשון לציון**

**מטרת חוות הדעת**

נתבקשתי על ידכם לערוך טבלת איזון למקרקעין הנדון, כהגדרתה בפרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965 בגין תכנית בהכנה רצ/מק/1/5/75 העוסקת באיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

הטבלה נכונה לתאריך 16/8/2009.

**1. פרטי זיהוי המקרקעין**

3926	גוש
411	חלקה
753 מ"ר	השטח הרשום
מבנה ותיק צמוד קרקע	מהות
117 מ"ר	שטח המבנה
רח' סמילצנסקי 19 ראשון לציון	המיקום
בעלות	זכויות
3926	גוש
420	חלקה
753 מ"ר	השטח הרשום
מבנה ותיק צמוד קרקע	מהות
112 מ"ר	שטח המבנה
רח' הורוביץ 22 ראשון לציון	המיקום
בעלות	זכויות



תבר לשנת סמאי  
מקרקעין לישראל

רישיון מס' 1032

ש/אאות מקרקעין  
ניהול נכסים ויישוע

סיגלית קעטבי  
מהנדסת ושמאית מקרקעין

## 2. תאור הסביבה והנכס

- 2.1. החלקות שבנדון ממוקמות בדרום מזרח ראשון לציון בסמוך וממערב לרחובות ז'בוטינסקי-הרצל. הסביבה מאופיינת בבנייה רוויה של מבני מגורים בגובה של 4-5 קומות, מרביתה בנייה ותיקה לצד בנייה חדשה.
- 2.2. חלקות 411 ו-420 מהוות רצף קרקעי בעל צורה מלבנית בקירוב בעל חזיתות לרחובות סמילצנסקי והורוביץ.



הרחובות סמילצנסקי והורוביץ הינם רחובות צדדיים ושקטים, מקבילים ותחומים בין הרחובות זבוטינסקי במזרח ובן אליעזר במערב, רח' הורוביץ הינו חד סיטרי בסביבת הנכס ואילו רח' סמילצנסקי הינו דו סיטרי, הפיתוח הסביבתי מלא.

חלקה 411 בעלת צורה מלבנית בקירוב, בעלת חזית באורך של כ- 26 מ' לרח' סמילצנסקי ועומק של כ- 29 מ'. שטחה הרשום של החלקה הינו 753 מ"ר. על החלקה מבנה ותיק חד קומתי דו משפחתי בשטח של כ- 117 מ"ר. המחצית המערבית הינה בית מגורים של משפ' אלעזר ובמחצית המזרחית מבנה עירוני, במקום מתנהלת פעילות של פרויקט להעצמת משפחות אתיופיות, על ידי עיריית ראשון לציון.



חלקה 420 בעלת צורה מלבנית בקירוב, בעלת חזית באורך של כ- 26 מ' לרחי הורוביץ ועומק של כ- 29 מ'.  
שטחה הרשום של החלקה הינו 753 מ"ר.  
על החלקה מבנה ותיק חד קומתי דו משפחתי בשטח של כ- 112 מ"ר, במחצית המערבית בית מגורים של משפ' שמש ובמחצית המזרחית מבנה עירוני, בעת הביקור במקום נראה כי הנכס ריק.

### 3. המצב התכנוני

#### המצב הקודם

#### תכנית רצ/1/5/א פורסמה למתן תוקף ב- י.פ. 3531 תאריך 1/3/1988

התכנית מייעדת את החלקות 411 ו-420 לאזור מגורים ג'.

הוראות בניה באזור מגורים ג' (ע"פ רצ/1/5/א):

זכויות בניה לקומה	:	26.25%
סה"כ זכויות בניה	:	145%
מס' קומות	:	4 על עמודים
מס' יח"ד/מגרש	:	12
מרווחים	:	קדמי 5 מ' צידי 4 מ' אחורי 5 מ'

#### תב"ע רצ/1/1/א- פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 3599 מתאריך 08/12/1988

מטרת התכנית הינה לקבוע הוראות בדבר בניה על גגות בניינים.

התכנית מתירה בניית חדר יציאה לגג בשטח 23 מ"ר ליח"ד עליונה כולל היטל מדרגות פנימיות המהוות גישה לחדר על הגג, וכולל סככות וגגונים צמודים לחדר על הגג. גובה חדר על הגג לא יעלה על 2.5 מ'.

**תב"ע רצ/1/1/ב - פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 1991 מתאריך 21/02/1974**

מטרת התכנית שינוי ותיקון תקני חניה מבמגרשים פרטיים.  
דירות ששטחן פחות מ- 90 מ"ר : 2 מקומות חניה לשלוש דירות  
דירות ששטחן יותר מ- 90 מ"ר : מקום חניה אחד לכל דירה.

**המצב חדש**

**תכנית בהכנה רצ/מק/1/5/75**

ייעוד החלקות 411 ו-420 : מגורים ג'  
הוראות בניה באזור מגורים ג' (ע"פ רצ/1/1/ג):  
סה"כ זכויות בניה : 156%  
מס' קומות : 6 מעל קומה מפולשת + חדר על הגג + חדרים טכניים  
מס' יח"ד/מגרש : 12 יח"ד למגרש  
מרווחים : קדמי 5 מ'  
צידי : 5.4 מ'  
אחורי : 6 מ'

**תיקי בניין**

חלקה 411 - לא נמצא תיק בניין  
חלקה 420 - נמצאה תכנית מאושרת מתאריך 14/10/1970 ולפיה אושרה  
תוספת בשטח של 15.4 מ"ר למבנה קיים בשטח של 61.73 מ"ר (חצי מדו  
משפחתי) .

4. המצב המשפטי

עפ"י העתק מפנקס הזכויות באמצעות האינטרנט:

חלקה 411 בגוש 3926 הינה בשטח רשום של 753 מ"ר.  
הבעלים:

שם	החלק
אלעזר סמי	1/4
אלעזר אורה	1/4
עירית ראשון לציון	1/2

חלקה 420 בגוש 3926 הינה בשטח רשום של 753 מ"ר.  
הבעלים:

שם	החלק
שמש שמחה	1/4
שמש יצחק	1/4
עירית ראשון לציון	1/2

5. עקרונות ושיקולים

נתבקשתי לערוך טבלת איזון לחלקות שבנדון, בהתאם להוראות פרק ג'  
סימן ז' בחוק התכנון והבנייה, בגין התכנון המוצע עפ"י תכנית בהכנה  
רצ/מק/1/5/75:

5.1 השטחים שנלקחים מחלקות 411 ו-412 להרחבת הרחובות  
סמילצנסקי והורוביץ זהים ונותרים ללא שינוי, אינם משפיעים על  
השווי היחסי של הבעלים ולכן לא הוצגו בטבלת האיזון.

5.2 לעניין השווי במצב הקודם הובא בחשבון כי מס' יח"ד המותרות  
בכל חלקה עפ"י המצב התכנוני הקודם הינו 12 יח"ד לדונם וסך  
הכול 24 יח"ד בכל המתחם, מתוכן לעירית ראשון לציון זכות ל-12  
יח"ד ב-2 בניינים והשאר לבעלים הפרטיים.

- 5.3. לעניין השווי במצב החדש הובא בחשבון כי מס' יח"ד המותרות בכל חלקה עפ"י המצב התכנוני המוצע בתכנית רצ/מק/75/5/1 הינו 12 וסך הכול 24 יח"ד בכל המתחם, מתוכן לעירית ראשון לציון זכות ל-12 יח"ד המרוכזות בחלקה 411, ו-12 יח"ד לשאר הבעלים המרוכזות בחלקה 420.
- 5.4. הובא בחשבון כי חלקות 411 ו-420 נותרו אחידות בגודל ובצורה ותוספת הזכויות עפ"י התכנון המוצע שוויוני ואינו מקפח אף אחד מהבעלים, לכן השווי היחסי של הזכויות של כל אחד מהבעלים נותר זהה במצב הקודם ובמצב החדש.
- 5.5. נלקח בחשבון כי ריכוז הזכויות לעירית ראשון בחלקה 411, אינו חורג מהעיקרון של הקצאה סמוכה ככל שניתן מהחלקה או המגרש המקוריים, מקטין את החיכוך בין הבעלים, משפר את מצבם ביחס למצב הקודם, מאפשר מימוש הזכויות בצורה יעילה ומהירה יותר ביחס למצב הקודם, בו קיימת הפרעה בשל קיומה של פעילות ציבורית במבנה הקיים.
- 5.6. נלקח בחשבון, כי שווי המקרקעין במצב הקודם ובמצב החדש נגזר מזכויות הבנייה החלות בלבד, השווי הפיסי של המבנים אינו תורם.
- 5.7. הובא בחשבון מחירי שוק המקרקעין לתאריך הכנת טבלת האיזון.



חבר לטבת שמאי  
מקצועי לישראל

רישיון מס' 1032

שמות מקרקעין

ניהול נכסים וייעוץ

סיגלית קעטבי

מהנדסת ושמאית מקרקעין

6. טבלת איזון ולוח הקצאות עפי פרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבנייה

מצב קודם									
גוש	חלקה	שטח חלקה במ"ר	שטח מגרש במ"ר	בעלים רשום	החלק	שטח מוקצה במ"ר	יעוד	מס' יח"ד	השווי היחסי
3926	411	753	711	אלעזר סמי	1/4	177.75	מגורים ג'	3	0.125
				אלעזר אורה	1/4	177.75	מגורים ג'	3	0.125
				עירית ראשון לציון	1/2	355.5	מגורים ג'	6	0.25
3926	420	753	709	שמש יצחק	1/4	177.25	מגורים ג'	3	0.125
				שמש שמחה	1/4	177.25	מגורים ג'	3	0.125
				עירית ראשון לציון	1/2	354.5	מגורים ג'	6	0.25
סה"כ			1420			1420		24	1

מצב חדש										
גוש	חלקה	שטח חלקה במ"ר	שטח מגרש למגורים במ"ר	מקבל ההקצאה	החלק	שטח מוקצה במ"ר	יעוד	מס' יח"ד	השווי היחסי	תשלומי איזון
3926	411	753	711	עירית ראשון לציון	1	711	מגורים ג'	12	0.5	
	420	753	709	אלעזר סמי	1/4	177.25	מגורים ג'	3	0.125	אין תשלומי איזון
				אלעזר אורה	1/4	177.25	מגורים ג'	3	0.125	
				שמש יצחק	1/4	177.25	מגורים ג'	3	0.125	
				שמש שמחה	1/4	177.25	מגורים ג'	3	0.125	
			1420			1420		24	1	

הנני מצהירה בזאת כי חוות הדעת הוכנה לפי מיטב הבנתי וניסיוני, על - פי תקנות שמאי מקרקעין, (אתיקה מקצועית) ועל פי הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל ואין לי כל חלק או עניין בנכס המוערך

על החתום קעטבי  
סיגלית קעטבי  
מהנדסת ושמאית מקרקעין