



רשיון מס' 1032

15 באוגוסט, 2010
מס': 1312/10

שירות מקרקעין
ניהול נכסים וייעוץ

3926/770-772

2018271 (2)

סיגלית קעטבי
מהנדסת ושמהית מקרקעין

עיריית ראשון-לציון
מינהל חקירה
אגף תכנון בניין עיר
16 08 2010
נתקבל
דואר נכנס מס' 1767

טבלת איזון
לתכנית מפורטת
רצ/מק/1/5/76
גוש 3926 חלקות, 770,771,772



התחילת תכנון ורישום
רצ/מק/1/5/76
תהליך הפיקוח והאישור של התכנית
תאריך מס' 201008 כיום 14-7-10
תמונת פנורמה של המרחב
עיר הועדה



תנ"ל לענת שמאי
מקרקעין לישראל

רישיון מס' 1032

15 באוגוסט, 2010
מס': 1312/10

שמות מקרקעין

ניהול נכסים וייעוץ

3926/770-772

סיגלית קעטבי

מהנדסת ושמאית מקרקעין

לכבוד
מח' תכנון עיר
עיריית ראשון לציון

שלום רב,

**הנדון: טבלת איזון לתכנית מפורטת רצ/מק/1/5/76
גוש 3926 חלקות 770, 771, 772, 1119 (חלק)
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/1/5/76 העוסקת באיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים. הטבלה נכונה לתאריך 15/8/2010.

1. פרטי זיהוי המקרקעין

3926	גוש
770	חלקה
594 מ"ר	השטח הרשום
מגרש ועליו מבנה מגורים ותיק בן 4 קומות	מהות
רח' בן אליעזר 9 פינת סמילצ'נסקי ראשון לציון	המיקום
בעלות	זכויות
3926	גוש
771	חלקה
585 מ"ר	השטח הרשום
מגרש ועליו מבנה מגורים ותיק בן 4 קומות	מהות
רח' בן אליעזר 11 ראשון לציון	המיקום
בעלות	זכויות
3926	גוש
772	חלקה
597 מ"ר	השטח הרשום
מבנה ותיק צמוד קרקע	מהות
רח' בן אליעזר 13 פינת הורוביץ ראשון לציון	המיקום
בעלות	זכויות



חבר לשכת מסאי
מקרקעין לישראל

רישיון מס' 1032

שירות מקרקעין

ניהול נכסים וייעוץ

סיגלית קעטבי

מהנדסת ושמאית מקרקעין

15 באוגוסט, 2010
מס': 1312/10

3926/770-772

3926	גוש
1119 (חלק)	חלקה
3,073 מ"ר	השטח הרשום
1,086 מ"ר	השטח בתחום התכנית

2. תאור הסביבה והנכס

- 2.1 החלקות שבנדון ממוקמות בדרום מזרח ראשון לציון מדרום לרחוב רוטשילד 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 770-771 מהוות רצף קרקעי בעל חזיתות לרחובות בן אליעזר, סמיליצינסקי והורוביץ. הרחובות בן אליעזר, סמיליצינסקי והורוביץ הינם רחובות צדדיים ושקטים ותחומים בין הרחובות המרכזיים ז'בוטינסקי ממזרח ודרך צהל ממערב. חלקה 1119 הינה חלקת דרך המהווה את הרחובות בן אליעזר, סמיליצינסקי והורוביץ. הפיתוח הסביבתי מלא.
- 2.3 חלקה 770 הינה בשטח רשום של 594 מ"ר, בעלת חזית צפונית לרחוב סמיליצינסקי וחזית מערבית לרחוב בן אליעזר. על החלקה בנוי בית מגורים ותיק בן 4 קומות מעל קומת עמודים. חלקה 771 הינה בשטח רשום של 585 מ"ר ולה וחזית מערבית לרחוב בן אליעזר. על החלקה בנוי בית מגורים ותיק בן 4 קומות מעל קומת עמודים. חלקה 772 הינה בשטח רשום של 597 מ"ר ולה וחזית מערבית לרחוב בן אליעזר וחזית דרומית לרחוב הורוביץ. על החלקה בנוי בית מגורים ותיק צמוד קרקע.



תגור לשנת שמאי
מקרקעין לישראל

רישיון מס' 1032

שמות מקרקעין

ניהול נכסים וייעוץ

סיגלית קעטבי

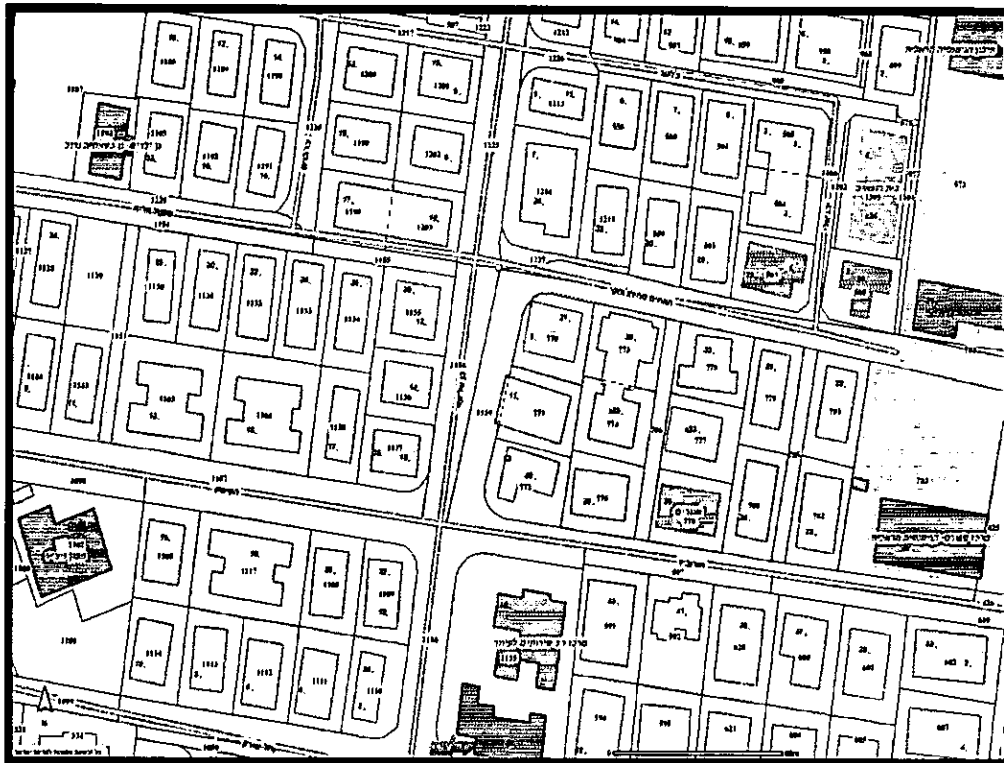
מהנדסת ושמאית מקרקעין

15 באוגוסט, 2010
מס': 1312/10

3926/770-772

חלקה 1119 הינה בשטח רשום של 3,073 מ"ר ומהווה את הרחובות בן אליעזר סמיליצינסקי והורוביץ.

תרשים סביבה





חבר לשכת עסאי
מקרקעין לישראל

רישיון מס' 1032

שירות מקרקעין

ניהול נכסים וייעוץ

3926/770-772

סיגלית קעטבי
מהנדסת ושמהית מקרקעין

15 באוגוסט, 2010
מס': 1312/10

תצלום אוויר



3. המצב התכנוני

המצב הקודם

תכנית רצ/1/1 פורסמה למתן תוקף ב- י.פ. 1646 תאריך 30/7/1970
מטרת התכנית: קביעת אזורי בנייה שונים בעיר ראשון לציון

תכנית רצ/5/1 פורסמה למתן תוקף ב- י.פ. 2690 תאריך 5/2/1981
מטרת התכנית: קביעת אזורי בנייה שונים והקצאות לצורכי ציבור
זכויות הבנייה הינן בהתאם לתכנית רצ/1/1/ג
חלקות 770-772 נכללות באזור מגורים ג'



תבר לשכת מסאי
מקרקעין לישראל

רישיון מס' 1032

שירות מקרקעין

ניהול נכסים וייעוץ

סיגלית קעטבי

מהנדסת ושמאית מקרקעין

15 באוגוסט, 2010
מס': 1312/10

3926/770-772

להלן הצפיפות המותרת באזור מגורים ג' בהתאם לגודלי המגרשים

שטח מגרש מינימאלי(מ"ר)	מס' יחידות דיור	אחוזי בנייה (%)
450-620	8	34.4
621-800	12	36.25
801-1000	16	36.25

המצב חדש

תכנית בהכנה רצ/מק/1/5/76

מטרת התכנית: הסדרת הרישום של החלקות 770-772 וחלק מחלקה 1119 בהתאם לתכנית רצ/1/5, באמצעות תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים על ידי :

- שינוי חלק משטח החלקות 770-772 ממגורים ג' לדרך
- שינוי חלק משטח חלקה 1119 מדרך למגורים ג' לצורך השלמת מגרשי המגורים שמקורם בחלקות 770-772 .
- הוראות הבניה באזור מגורים ג' ע"פ תכנית רצ/1/1/ג'
- שטח התכנית הינו 2,862 מ"ר (585+594+597+1086)

המצב המשפטי

.4

עפ"י העתק מפנקס הזכויות באמצעות האינטרנט :

חלקה 770 בגוש 3926 הינה בשטח רשום של 594 מ"ר.
הבעלות : פרטית (פרטי הבעלים מוצגים בטבלת ההקצאות)

חלקה 771 בגוש 3926 הינה בשטח רשום של 585 מ"ר.
הבעלות : פרטית (פרטי הבעלים מוצגים בטבלת ההקצאות)

חלקה 772 בגוש 3926 הינה בשטח רשום של 594 מ"ר.
הבעלות : פרטית (פרטי הבעלים מוצגים בטבלת ההקצאות)

חלקה 1119 בגוש 3926 הינה בשטח רשום של 3,073 מ"ר.
הבעלות : עיריית ראשון לציון



5. עקרונות ושיקולים

נתבקשתי לערוך טבלת איזון לחלקות שבנדון, בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז'
בחוץ התכנון והבנייה, בגין תכנית רצ/מק/5/1/76 :

- 5.1 לעניין השווי במצב הקודם הובא בחשבון כי מס' יחידות הדיור המותרות
בכל חלקה עפ"י המצב התכנוני הקודם - הינו 8 יח"ד לדונם, בהתאם
להוראותיה של תכנית רצ/1/1/ג'.
- 5.2 לעניין השווי במצב החדש הובא בחשבון כי מס' יחידות הדיור המותרות
בכל חלקה עפ"י רצ/5/1/5 ו-רצ/מק/5/1/76 הינו
12, בהתאם להוראותיה של תכנית רצ/1/1/ג'.
- 5.3 נלקח בחשבון, כי שווי המקרקעין במצב הקודם ובמצב החדש נגזר
מזכויות הבנייה החלות בלבד.
- 5.4 הובא בחשבון הפחתה למושאע בחלקות 770-771 .
- 5.5 הובא בחשבון מחירי שוק המקרקעין לתאריך הכנת טבלת האיזון.



רישיון מס' 1032

15 באוגוסט, 2010
מס': 1312/10שמות מקרקעין
ניהול נכסים וייעוץסיגלית קעטבי
מהנדסת ושמהית מקרקעין

3926/770-772

6. טבלת איזון ולוח הקצאות עפי פרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבנייה
עבור תכנית רצ/76/5/1

פרטי המגרשים המוקצים				חלקות מקוריות					
שווי יחסי	שטח במ"ר	מגרש תמורה	גוש	שווי יחסי	החלק	שטח במ"ר	חלקה	גוש	שמות הבעלים
0.06%	718	101	3926	0.06%	0.002	594	770	3926	כדור נגר
1.34%	-	-	-	1.34%	0.042	-	-	-	וינר נחמיה
1.34%	-	-	-	1.34%	0.042	-	-	-	וינר שרה
1.12%	-	-	-	1.12%	0.035	-	-	-	קשקש אמיר
1.12%	-	-	-	1.12%	0.035	-	-	-	קשקש לימור
1.48%	-	-	-	1.48%	0.046	-	-	-	שרקי ציון
1.48%	-	-	-	1.48%	0.046	-	-	-	שרקי זיוה
1.31%	-	-	-	1.31%	0.041	-	-	-	מאיר ינקו
1.31%	-	-	-	1.31%	0.041	-	-	-	מאיר רחדיקה
1.81%	-	-	-	1.81%	0.056	-	-	-	שאשה סימונה
0.24%	-	-	-	0.24%	0.007	-	-	-	שאשה מירב
0.24%	-	-	-	0.24%	0.007	-	-	-	שאשה פרי
0.24%	-	-	-	0.24%	0.007	-	-	-	שאשה ליאור
1.45%	-	-	-	1.45%	0.045	-	-	-	כהן אבי
1.45%	-	-	-	1.45%	0.045	-	-	-	כהן לינור
2.63%	-	-	-	2.63%	0.082	-	-	-	אורן בת שבע
2.63%	-	-	-	2.63%	0.082	-	-	-	סלי שורץ שירלי
1.34%	-	-	-	1.34%	0.042	-	-	-	לופסה איזבלה
1.34%	-	-	-	1.34%	0.042	-	-	-	לופסה מיכאיל
2.57%	-	-	-	2.57%	0.080	-	-	-	גולן מרים
2.82%	-	-	-	2.82%	0.088	-	-	-	מאיר חביבה
2.82%	-	-	-	2.82%	0.088	-	-	-	מאיר יעקב
2.78%	733	102	3926	2.78%	0.086	585	771	3926	לוינברג משה- יוסף
0.83%	-	-	-	0.83%	0.026	-	-	-	שוחס מרינה
0.83%	-	-	-	0.83%	0.026	-	-	-	שוחס יפים
0.83%	-	-	-	0.83%	0.026	-	-	-	שוחס שרה
0.83%	-	-	-	0.83%	0.026	-	-	-	שוחס ולדימיר
0.82%	-	-	-	0.82%	0.025	-	-	-	דקל יעל חיה
0.82%	-	-	-	0.82%	0.025	-	-	-	דוקסלר צבי
0.94%	-	-	-	0.94%	0.029	-	-	-	שניר דוד
0.47%	-	-	-	0.47%	0.015	-	-	-	שליינגר אברהם
0.47%	-	-	-	0.47%	0.015	-	-	-	שליינגר ישראל



תבר לשכת שמאי
מקרקעין לישראל

רישיון מס' 1032

שמות מקרקעין

ניהול נכסים וייעוץ

סיגלית קעטבי

מהנדסת ושמאית מקרקעין

15 באוגוסט, 2010
מס': 1312/10

3926/770-772

פרטי המגרשים המקצים				חלקות מקוריות					
שוי יחסי	שטח במ"ר	מגרש תמורה	גוש	שוי יחסי	החלק	שטח במ"ר	חלקה	גוש	שמות הבעלים
1.39%	733	102	3926	1.39%	0.043	-	-	-	שרעבי אלון
1.39%	-	-	-	1.39%	0.043	-	-	-	שרעבי ליאת
0.94%	-	-	-	0.94%	0.029	-	-	-	פולק הרמן
0.94%	-	-	-	0.94%	0.029	-	-	-	פולק דינה
0.94%	-	-	-	0.94%	0.029	-	-	-	בחך דקל
0.94%	-	-	-	0.94%	0.029	-	-	-	בחך גליה
1.24%	-	-	-	1.24%	0.039	-	-	-	בן פורת גיל
1.24%	-	-	-	1.24%	0.039	-	-	-	בן פורת שמש
1.15%	-	-	-	1.15%	0.036	-	-	-	בקרמן גלינה
1.15%	-	-	-	1.15%	0.036	-	-	-	בקרמן בריס
1.15%	-	-	-	1.15%	0.036	-	-	-	יצחקי מרים
1.15%	-	-	-	1.15%	0.036	-	-	-	אפלבוים יהושע
0.76%	-	-	-	0.76%	0.023	-	-	-	לוי טל
0.76%	-	-	-	0.76%	0.023	-	-	-	לוי אילת
1.18%	-	-	-	1.18%	0.037	-	-	-	לוי אמיר כליפה
1.18%	-	-	-	1.18%	0.037	-	-	-	לוי יקרה
1.36%	-	-	-	1.36%	0.042	-	-	-	ילאק מכאל
1.36%	-	-	-	1.36%	0.042	-	-	-	ילאק גלינה
1.18%	-	-	-	1.18%	0.037	-	-	-	גלצב אלכס
1.18%	-	-	-	1.18%	0.037	-	-	-	גלצב רגינה
17.86%	644	103	3926	17.86%	0.500	597	772	3626	זק דליה
17.86%	-	-	-	17.86%	0.500	-	-	-	זק רם
	767	201	3926			1086	1119	3926	עירית ראשון לציון
100.00%	2,862			100.00%		2,862			סה"כ

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
סיגלית קעטבי
מהנדסת ושמאית מקרקעין