



# אורי כהן – שמאי מקרקעין ועורך דין

חבר לשכת שמאי  
המקרקעין בישראל

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

רח' פול הייז 10 ראשון לציון 75804

3 בפברואר, 2013

מספרנו- 222/ 3519

חוק התכנון והעברה 1965:1851  
משרד הפנים - מחוז המרכז  
הוועדה המחוזית החליטה ביום:  
9/11/13 (כ"ב) (8.11.13) (SY) (E.108)  
לאשר את התכנית

**משרד הפנים**  
**מחוז מרכז**

23. 10. 2013

נתקבל  
תיק מס'

לכבוד,  
הוועדה המקומית לתכנון ובניה  
ראשון-לציון

התוכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר  
19. 11. 2013

ג.א.ג,

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

הנדון: נספח לטבלת הקצאה ואיזון לתכנית איחוד וחלוקה מחדש

בהסכמת בעלים בחלקות 362 ו-363 בגוש 3929

תכנית רצ/ 54/8/1, רחוב יוחנן הסנדלר פינת רחוב יהודה הלוי, ראשון לציון

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

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

החלטת הוועדה המחוזית החליטה ביום:

9/11/13

החלטת הוועדה המחוזית החליטה ביום:

9/11/13

יו"ר הוועדה המחוזית

(SY) (E.108)

### 1. תחום התכנית:

- 1.1 תכנית האיחוד וחלוקה מחדש (להלן "התכנית") חלה על החלקות הבאות:
  - חלקה 362 (הדרומית) בשטח רשום של 510 מ"ר
  - חלקה 363 (הצפונית) בשטח רשום של 503 מ"ר
  - ס"ה שטח התכנית - 1,013 מ"ר.

1.2 שתי החלקות צמודות אחת לשניה ויוצרות מגרש אחד הפונה בחזית דרומית לרחוב יהודה הלוי ובחזית מזרחית לרחוב יוחנן הסנדלר. שני הרחובות סלולים כבישים ומדרכות. החלק הדרומי של חלקה 362 נכלל בתחום רחוב יהודה הלוי והחלק המזרחי של שתי החלקות נכללת בתחום רחוב יוחנן הסנדלר. בצפון גובלות החלקות במבנה מגורים חד קומתי ובמערב – בבנין מגורים בן 4 קומות ע"ע. החלקות פנויות למעט עצים בודדים הפזורים בהן.

1.3 הסביבה מהווה אזור מגורים בצפון מזרח העיר הבנוי ברובו בבנייני מגורים ותיקים בבניה רוויה. רחוב יהודה הלוי מהווה רחוב מרכזי באזור שכיוונו מזרח – מערב ורחוב יוחנן הסנדלר מהווה רחוב פנימי ושקט. ממזרח נמצאת בבניה שכונת מגורים חדשה וממזרח לה - בית העלמין של ראשון לציון. באזור קיים פיתוח עירוני מלא.





## אורי כהן – שמאי מקרקעין ועורך דין

חבר לשכת שמאי  
המקרקעין בישראל

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

רח' פול הייז 10 ראשון לציון 75804

- תכנית רצ / מק / 1 / 1 / 1 / 3 (י.פ. 6030 מיום 7/12/09) ששינתה את הגדרת מרפסת פתוחה ל"מרפסת אשר לא יותר משתי צלעותיה נוגעות בקירות הבנין".  
- תכנית רצ / 1 / 1 / 1 / 6 (י.פ. 6439 מיום 28.6.2012) לחדר יציאה לגג עד 40 מ"ר ליח"ד.

2.2 במצב התכנוני החדש תכנית רצ / 54/8/1 מייעדת את החלקות לאיחוד וחלוקה חדשה בהסכמת בעלים ויצירת מגרש אחד שמספרו 100 ביעוד אזור מגורים ג' בשטח של 800 מ"ר והרחבות דרכים בשטח של 213 מ"ר.  
זכויות הבניה במגרש 100 ביעוד לאזור מגורים ג' נקבעו ל- 1,289 מ"ר בניה שטח קיים בתוספת 6% עבור תכנון ו- 2.5% לכל קומה וס"ה 1,377 מ"ר ב- 6 קומות + פנטהאוז = 7 מעל קומת מרתף בתוספת שטחי שירות לפי תכנית רצ/1/1/1 יג' ובצפיפות של 13 יח"ד.



# אורי כהן – שמאי מקרקעין ועורך דין

חבר לשכת שמאי  
המקרקעין בישראל

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

רח' פול הייז 10 ראשון לציון 75804

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

3.1 לוח הקצאות וטבלת האיזון של האיחוד וחלוקה בהסכמת בעלים הוכנו בהתאם להוראות סעיף 121 פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

"חלוקה שלא הושגה עליה הסכמתם של כל הבעלים הנוגעים בדבר, יחולו עליה הוראות

3.2 שווי הזכויות בחלקות הנכנסות הוערך ע"פ יעודם לאזור מגורים ג' בהתחשב בשטחם, בשטח לחישוב הזכויות, בזכויות הבניה המותרות בשני מצבי התכנון, במיקום החלקות ובמחירי שוק המקרקעין כדלקמן:

(1) שווי חלקה 362 הוערך ע"פ יעודה לאזור מגורים ג' ע"פ שטח לחישוב זכויות של 450 מ"ר (בהתאם לתכנית רצ/81) כדלקמן:

450 מ"ר X 137.5% בניה = 619 מ"ר שטח עיקרי ל - 5.4 יח"ד (צפיפות של 12 יח"ד לדונם). בתוספת שני חדרי יציאה לגג ס"ה 80 מ"ר X מקדם 1.2 וס"ה 715 מ"ר אק'.  
שווי מ"ר מבונה הוערך לפי 4,000 ש"ח למ"ר וס"ה 2,860,000 ש"ח (6,355 ש"ח למ"ר קרקע).

בניכוי הפסד חצר לחניה בשטח של (450 מ"ר - 313 מ"ר) 137 מ"ר המוערכת לפי מקדם 0.15 לפי 950 ש"ח למ"ר וס"ה כ- 130,000 ש"ח והיתרה - 2,730,000 ש"ח ולאחר הפחתה למגבלת תכנון בגין מגרש קטן בשיעור של כ- 25%, ס"ה 2,047,500 ש"ח

(2) שווי חלקה 363 הוערך ע"פ יעודה לאזור מגורים ג' ע"פ שטח של 487 מ"ר כדלקמן:

487 מ"ר X 137.5% בניה = 670 מ"ר שטח עיקרי ל - 5.84 יח"ד (צפיפות של 12 יח"ד לדונם). בתוספת שני חדרי יציאה לגג ס"ה 80 מ"ר X מקדם 1.2 וס"ה 766 מ"ר אק'.  
שווי מ"ר מבונה הוערך לפי 4,000 ש"ח למ"ר וס"ה 3,064,000 ש"ח

ועל זאת באתי על החתום,

אורי כהן

שמאי מקרקעין



רצ"ב : טבלת הקצאה ואיזון

**טבלת הקצאה ואיזון לתכנית רצ/54/8/1 - חלקות 362 ו- 363 בגוש 3929**

(פברואר 2013)

מס'	גוש	חלקה	שטח רשום במ"ר	שם הבעלים	ת.ז.	חתימת בעלים	חלק בחלקה	יעוד	שטח במ"ר	שטח לחישוב במ"ר	שווי מצב נכנס ג-ש	שווי יחסי נכנס	מגרש תמורה	יעוד	שטח חדש במ"ר	החלק במגרש התמורה	שווי יחסי חדש	חתימת בעלים	
1	3929	362	510	עיריית ראשלי"צ			1/1	מגורים ג' דרך	313 197	450	2,047,500	0.40	100	מגורים	800	0.400000	0.40		
2	3929	363	503	ארליך יפים	16350555		13458 /100000	מגורים ג' דרך	487 16	487	3,064,000	0.60	100	מגורים	800	0.080748	0.60		
																ארליך סיוון	39770730		13458 /100000
																יעקובוב נועם כוריס	17237173		13458 /100000
																יעקובוב ריבה	17237165		13458 /100000
																כנען יעקב	67264655		13458 /100000
																כנען עידו	39364351		13458 /100000
																כנען ארליך נדלי"ן בע"מ	514427707		14252 /100000
																ארליך יפים	16350555		7083 /1000000
																ארליך סיוון	39770730		7083 /1000000
																יעקובוב נועם כוריס	17237173		7083 /1000000
																יעקובוב ריבה	17237165		7083 /1000000
																כנען יעקב	67264655		7083 /1000000
																כנען עידו	39364351		7085 /1000000
																כנען ארליך נדלי"ן בע"מ	514427707		7500 /1000000
3			עיריית ראשלי"צ					סייה	1,013		1,000,000	1,013	200	סייה	1,013	1.00			

