



אורי כהן – שמאי מקרקעין ועורך דין

חבר לשכת שמאי
המקרקעין בישראל

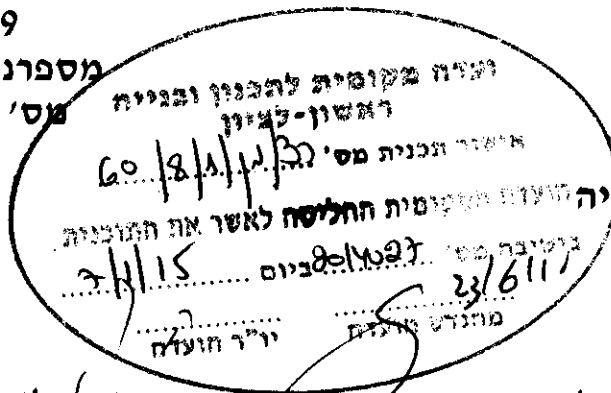
טל: 03-6092593, פקס: 03-6092518
URIC9@walla.com

רח' פול הייז 10 ראשון לציון 75804

29 במרץ 2011

מספרנו - 2/3766

מס' הערכה - 1920



לכבוד,

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה
ראשון-לציון

ג.א.ג,

הנדון: עקרונות הכנת טבלת שומה והקצאות לתכנית איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים בח"ח 242 וחלקה 247 בגוש 3936 וחלקה 243 בגוש 3929, תכנית רצ/מק/1/60, רחוב פיינברג ורחוב לבונטין, ראשון לציון

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

1. תחום התכנית:

1.1 תכנית האיחוד וחלוקה מחדש (להלן "התכנית") חלה על החלקות הבאות:

- חלקה 242 בגוש 3936 בשטח של 1,195 מ"ר מתוך השטח הרשום של 1,420 מ"ר
- חלקה 247 בגוש 3936 בשטח רשום של 543 מ"ר.
- חלקה 243 בגוש 3929 בשלמות בשטח של 940 מ"ר.

בנוסף חלקות וחלקי חלקות שונות ביעוד לדרכים בגושים 3929, 3933, 3935 ו- 3936 ס"ה שטח התכנית - 15,478 מ"ר.

1.2 **חלקה 242 בגוש 3936** מהווה חלקה שצורתה צרה ומאורכת הפונה בחזית דרומית צרה לרחוב לבונטין הסלול כביש ומדרכות. בשאר הצדדים גובלת החלקה בבנייני מגורים בבניה רוויה ובצפון מערב - בבנין משרדים בן 8 קומות. על החלקה קיימים שני מבנים חד קומתיים צמודי קרקע המשמשים את "בית זרובבל חביב" למדרשה ל"חקר חיבת ציון", ספריה ואודיטוריום. בחזית המבנים קיימת גינה מטופחת.



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

חלקה 247 בגוש 3936 מהווה אף היא חלקה שצורתה צרה ומאורכת הפונה בחזית דרומית צרה לרחוב לבונטין ועליה בנין מגורים בן 4 קומות ע"ע. חלק מהחלקה המהווה רצועה בולטת בדרום מזרח החלקה בשטח של 31 מ"ר נכלל בחצר של "בית זרובבל חביב".

חלקה 243 בגוש 3929 מהווה חלקה שצורתה מלבנית הפונה בחזית צפונית צרה לרחוב יוסף פיינברג. בחזית החלקה קיים מבנה דו קומתי צמוד קרקע וישן המשמש בחלקו לגן ילדים.

1.3 הסביבה מהווה אזורי מגורים בבניה רוויה בשולי מרכז העיר. רחוב לבונטין מהווה רחוב פנימי חד סטרי ושקט הבנוי ברובו בבניה רוויה ונמצא מדרום לרחוב ירושלים ומתפצל בקטע הנדון מרחוב מאירוביץ מזרחה ורחוב פיינברג נמצא כ- 850 מ' מצפון לרחוב לבונטין ומהווה רחוב פנימי חד סטרי ושקט הבנוי ברובו בבניה רוויה ומחבר את רחוב מוהליבר במערב לרחוב דרור במזרח. בסביבה 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 / 1 / 1 / יג' (י.פ. 5280 מיום 9/3/04) שקבעה שטחי שרות בשיעור של 80% בניה מעל פני הקרקע - 40% לקומת עמודים ועד 15% לקומה.
- תכנית רצ / 1 / 1 / 34, (י.פ. 5285 מיום 24.3.04) שקבעה הוראות בדבר נגישות לאנשים עם מוגבלויות בתנועה בבתי דירות חדשים.
- תכנית רצ / מק/1/1/2, (י.פ. 5843 מיום 26.8.08) שהתירה קירווי מרפסות פתוחות במרקזות.
- תכנית רצ / 106/1, (י.פ. 5850 מיום 17.9.08) לחיזוק בפני רעידות אדמה ועיבוי בינוי, שהוסיפה זכויות בניה, יח"ד וקומות בתנאים שונים.

חלקה 243 בגוש 3929 נכללת בתכנית רצ/8/1, שפורסמה למתן תוקף ב - י.פ. 2729 מיום 30.7.1981.

בתשריט התכנית מסומנים היעודים בחלקה לאזור בנייני ציבור בשטח של 920 מ"ר ולרצועת דרך בחלק הצפוני של החלקה בשטח של 20 מ"ר.
באזור לבנייני ציבור נקבעו זכויות הבניה **בתכנית המתאר רצ / 1 / 1**, שפורסמה למתן תוקף ב- י.פ. 1646 מיום 30.7.70, בשטח מגרש מינימלי של 1,000 מ"ר לס"ה 160% בניה, או כפי שיאושר ע"י הועדה המקומית והועדה המחוזית, 30% בניה מרבי בקומה.
שטחי שירות נקבעו בתכנית רצ / 1 / 1 / יג' (י.פ. 5280 מיום 9/3/04) לעד 20% בקומה וס"ה 60% בניה. מעל פני הקרקע.

2.2 המצב התכנוני החדש

תכנית רצ/מק/60/8/1, מטרתה החלפת שטחים ("הצרחה") בין המגרש המיועד למגורים ברחוב לבונטין 15 לבין השטח המיועד לבניה ציבורית ברח' פיינברג 5 כולל איחוד וחלוקה חדשה, הגדלת השב"צ, תוספת יח"ד וקביעת קווי בנין.
התכנית מסמנת מגרשים חדשים כדלקמן:
מגרש מס' 101 בשטח של 920 מ"ר ביעוד לאזור מגורים ג' בזכויות בניה של 1,852 מ"ר שטח עיקרי ב- 6 קומות ע"ע, 14 יח"ד, קווי בנין: 4 מ' לחזית רחוב פיינברג ו- 5 מ' לשאר הצדדים.
שטחי שירות ע"פ תכנית רצ/1/1/יג'.
מגרש מס' 100 בשטח של 20 מ"ר ביעוד לדרך.
מגרש מס' 201 בשטח של 1,195 מ"ר ביעוד לבנין ציבורי בזכויות בניה של 1,472 מ"ר.
מגרש מס' 202 בשטח של 543 מ"ר ביעוד לאזור מגורים ג'.



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 בטבלת השומה:

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, כשוויו 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 לוועדה המקומית

את ההפרש.

3.2 שווי הזכויות בחלקות במצב הקודם ובמגרש החדש:

המגרשים ביעודים השונים הוערכו בהתחשב בשטח המגרשים, בזכויות הבניה המותרות בשני

מצבי התכנון, במיקום המגרשים ובמחירי שוק המקרקעין כדלקמן:

במצב התכנוני הקודם:

• שטח המגרש בחלקה 242 ביעוד אזור מגורים ג' הוערך ע"פ שטחו וזכויות הבניה כדלקמן:

1,195 מ"ר x 155% בניה = 1,852 מ"ר שטח עיקרי ל - 14.34 יח"ד (צפיפות של 12 יח"ד

לדונם וכ- 129 מ"ר שטח עיקרי ליח"ד) ב- 6 קומות ע"ע.

שווי מ"ר מבונה (המגלם שטחי שרות וחדרי יציאה לגג) מוערך לפי 4,000 ₪ למ"ר

ולזכויות של 1,852 מ"ר, סך של - 7,408,000 ש"ח

• שטח חלקה 247 ביעוד אזור מגורים ג' הוערך כדלקמן:

543 מ"ר x 137.5 בניה = 746.6 מ"ר שטח עיקרי ל - 6.516 יח"ד (צפיפות של 12 יח"ד

לדונם וכ- 114.58 מ"ר שטח עיקרי ליח"ד). ב- 4 קומות ע"ע.

שווי מ"ר מבונה (המגלם שטחי שרות וחדרי יציאה לגג)

מוערך לפי 4,000 ₪ למ"ר ולזכויות של 746.6 מ"ר, סך של (במעוגל) - 2,986,000 ש"ח



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

• שטח המגרש בחלקה 243 בגוש 3929 ביעוד לבנין ציבורי הוערך כדלקמן:

שווי הקרקע ביעוד לבנין ציבורי מוערך ע"פ עקרונות השומה בקווים המנחים של השמאי
הממשלתי לשיעור של כ- 60% משווי קרקע בסביבה.

הסביבה בנוייה בעיקר בבניה רוויה למגורים בזכויות בניה ממוצעות של 145% בניה.

שווי מ"ר מבונה (המגלם שטחי שרות וחדרי יציאה לגג) למגורים מוערך לפי 4,000 ₪ למ"ר.

(שווי מגרש בשטח של דונם בזכויות בניה של 145% מוערך לסך של 5,800,000 ש"ח

המבטא שווי קרקע לפי כ- 5,800 ש"ח למ"ר קרקע)

שווי הזכויות לבנין ציבורי בשיעור של כ- 60% משווי הקרקע למגורים מוערך לפי 2,400 ₪ למ"ר

2,208,000 ש"ח

ולשטח מגרש של 920 מ"ר, סך של (במעוגל)



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

במצב התכנוני החדש:

• שווי מגרש מס' 101 ביעוד אזור מגורים ג' הוערך כדלקמן:

1,852 מ"ר שטח עיקרי ל – 14 יח"ד (כ- 132.28 מ"ר שטח עיקרי ליח"ד) ב- 6 קומות ע"ע.

שווי מ"ר מבונה (המגלם שטחי שרות) מוערך לפי 4,000 ₪ למ"ר

7,408,000 ש"ח

ולזכויות של 1,852 מ"ר, סך של -

הפחתה בגין הקטנת חצר בשטח של 275 מ"ר המוערכת

לשימוש לחניה לפי 870 ₪ למ"ר

239,250 ש"ח

וס"ה הפחתה של

7,169,000 ש"ח

שווי לאחר הפחתה סך של (במעוגל)

• שווי מגרש מס' 202 ביעוד אזור מגורים ג' הוערך בהתאם להערכת שווי

2,986,000 ש"ח

חלקה 247 בגוש 3936, הזזה לו, לסך של -

• שווי מגרש מס' 201 ביעוד לבנין ציבורי הוערך כדלקמן:

שווי המגרש ביעוד לבנין ציבורי מוערך בהתאם לשווי המגרש ביעוד לבנין ציבורי בחלקה 243

2,208,000 ש"ח

בגוש 3929 לסך של

בתוספת שווי חצר עודפת בשטח של 275 מ"ר (920 מ"ר – 1,195 מ"ר)

239,000 ש"ח

המוערכת לשימוש של חניה לפי 870 ₪ למ"ר לסך של

2,447,000 ש"ח

שווי לאחר התוספת סך של (במעוגל)



ועל זאת באתי על החתום,

אורי כהן

שמאי מקרקעין

רצ"ב : טבלת השומה והקצאות



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

נספח: רשימת הבעלויות בבית המשותף בחלקה 247 בגוש 3936

<u>חלקים</u>	<u>שם הבעלים</u>	<u>מס' חלקת משנה</u>
1/3	בוגולסקי ראיסה ת.ז. 316871334	1
1/3	בוגולסקי אולגה ת.ז. 316757194	
1/3	בוגולסקי ראיסה ת.ז. 316871334	
1/1	חיים שכטר חברה לבנין (מ.ח. 51-0563505)	2
1/2	חז'ז' אבי ת.ז. 034484782	3
1/2	חז'ז' (קלדרון) לילך ת.ז. 043407485	
1/4	קצ'ן אולגה ת.ז. 320677289	4
1/4	קצ'ן אלכסנדר ת.ז. 320677271	
1/4	קופיטמן יקטרינה ת.ז. 318017233	
1/4	קופיטמן דניס ת.ז. 320756810	
1/2	ברון דוד ת.ז. 055426845	5
1/2	ברון אלן ת.ז. 058082223	
1/2	דוד נועה ת.ז. 065941643	6
1/2	גלר אילן ת.ז. 041244948	
1/1	חיים שכטר חברה לבנין (מ.ח. 51-0563505)	7
1/2	פרדני אהרון ת.ז. 50302165	8
1/2	פרדני מרים ת.ז. 051677854	

הערה: רשומות הערות אזהרה בכל חלקות המשנה.

תכנית רצ/מק/1/60/8 - איחוד וחלוקה - רח' לבונטין ורח' פיינברג ראשון לציון

טבלת שומה והקצאות

מס'	גוש	חלקה	שם הבעלים	חלק בחלקה	שטח רשום במ"ר	שטח בתכנית במ"ר	יעוד	שטח במ"ר	שוי קודם ב-ש	ס"ה שוי קודם ב-ש	מגרש חדש	יעוד	שטח חדש במ"ר	שוי חדש ב-ש	ס"ה שוי חדש ב-ש
1	3929	243	עיריית ראשון לציון	1.0	940	940	ש.ב.צ	920	2,208,000	9,616,000	101	מגורים ג'	920	7,169,000	9,616,000
											100	דרך	20		
2	3936	242	לציון	1.0	1,420	1,195	מגורים ג'	1,195	7,408,000	2,986,000	201	ש.ב.צ	1,195	2,447,000	
3	3936	247	בעלים שונים (*)	1.0	543	543	מגורים ג'	545	2,986,000	2,986,000	202	מגורים ג'	543	2,986,000	2,986,000
4	3929	שונות					דרך					דרך			
5	3933	שונות					דרך					דרך			
6	3935	שונות					דרך					דרך			
7	3936	שונות					דרך					דרך			
					ס"ה	2,678	ס"ה			12,602,000		ס"ה	2,678		12,602,000

(*) רשומות 8 חלקות משנה בבית משותף המפורטות בנספח נפרד.

(**) הטבלה מאוזנת ואין תשלומי איזון.

