



אורי כהן – שמאי מקרקעין ומשפטן (LL.B)

חבר לשכת שמאי
המקרקעין בישראל

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

רח' פול הייז 10 ראשון לציון 75804

29 בדצמבר, 2009
מספרנו - 2/ 3450
מס' הערכה - 3/ 1826



לכבוד,
הועדה המקומית לתכנון ובנייה
ראשון לציון

ג.א.ג.

הנדון: עקרונות הכנת טבלת שומה ואיזון לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים "קרקע משלימה" בתכנית מפורטת מס' רצ/1/2/2/ב/14 חלקות 70-72, 76-78 ו-82 בגוש 6823, רח' השונית נווה ים, ראשון לציון

בהתאם לבקשת מר שמעון ברטש הממונה על נכסי העיריה, ביקרתי בנכסים הדונים (חיצונית) ביום 29.11.2007, קיבלתי מידע תכנוני, עיניתי בתכניות ובמסמכים רלוונטים, סקרתי את מחירי שוק המקרקעין בסביבה ובהתאם לכך ערכתי את טבלת השומה והאיזון שבנדון וזאת ע"פ סעיף 70 (קרקע משלימה) והוראות פרק ג' סימן ד' לחוק התכנון והבניה.

1. תחום התכנית:

1.1 תכנית האיחוד וחלוקה (להלן "התכנית") חלה על החלקות בשטחים כדלקמן:

תוקף ותכנון וזכויות תשכ"ה נכ"פ
ועדה לענייני תכנון וזכויות ראשון-לציון
ועדת מקומית לתכנון ובנייה
מס' 501
מס' 501
מס' 500
מס' 505
מס' 503
מס' 503
מס' 677
מס' 3,690
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים
הוועדה המחוזית החליטה ביום 2.10.11 (רשומה 14)
לאשר את התכנית

מס' חלקה	שטח רשום במ"ר
70	501
71	501
72	500
76	505
77	503
78	503
82	677
סה"כ	3,690

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

10.1.11
יו"ר הוועדה המחוזית
19 באפריל 2015



- 1.2 **חלקות 70-72 וחלקות 76-78** – מהוות חלקות הבנויות כ"א בקוטג' דו משפחתי. חלקות 70-72 גובלות אחת בשניה ופונות בחזית מערבית לרחוב הברקן המהווה רחוב פנימי משולב לכלי רכב והולכי רגל וחלקות 76-78 גובלות אף הן אחת בשניה ופונות בחזית מזרחית לרחוב הדוגית המהווה רחוב פנימי משולב לכלי רכב והולכי רגל. חלקות 70 ו-76 פינתיות ולהן חזית צפונית לרחוב המגדלור.
- חלקה 82** – מהווה חלקה בצורת משולש צר שמידותיה -חזית- 11.8 מ' ועומק כ- 110 מ'. החלקה פונה בחזית דרומית לרחוב השונית המרוצף באבן משתלבת. במערב ובמזרח גובלת החלקה בקוטג'ים דו משפחתיים - 6 זוגות של יח"ד בכל צד. החלקה משמשת בחלקה הדרומי לשטח ציבורי פתוח ובה פזורים עצי נוי ואדמת גינה וחלקה הצפוני משמש לחצרות של יחידות הקוטג'ים הסמוכות.
- 1.3 הסביבה מהווה את הקצה הצפון מזרחי של שכונת נוה ים במזרח העיר הבנויה ברובה בקוטג'ים דו משפחתיים משנות התשעים. רחוב השונית מהווה רחוב פנימי וקצר המחבר בין רחוב הדוגית במזרח ורחוב הברקן במערב. ממזרח קיימים בנייני מגורים בבניה רוויה. באזור קיים פיתוח עירוני מלא.



רשימת התכלית והשימושים המותרים כוללת כדלקמן:

- נופש ונוי.
- גנים, חורשות ושדרות.
- מגרשי ספורט, ומשחקים לרבות כיכרות ורחבות ומיבנים המשרתים מטרות אלה.
- בריכות שחיה ומתקנים הקשורים אליהם על פי תכנית מפורטת.
- שבילים להולכי רגל:
- רצועות ירק מפרידות בין שימושי קרקע סותרים.
- חניה לצורך השימושים המותרים באזור זה.
- מקלטים ומחסות ציבוריים.
- בתי קפה, מסעדות וקיוסקים על פי תכנית מפורטת.
- בתי שימוש ציבוריים.
- מתקנים הנדסיים ציבוריים.
- בארות מים.
- מתקני שעשועים נושאי רווחים בתנאי שתוגש תוכנית מפורטת, הכוללת בינוי מלווה בתסקירי השפעה סביבתית.
- מיכלי גז תת קרקעיים.

2.2 המצב התכנוני החדש:

במצב התכנוני החדש, מוצעת תכנית מתאר מקומית רצ/1/2/2/ב/14 שמטרתה: השלמת שטח לאזור מגורים - שינוי יעוד של משטח ציבורי פתוח לשטח פרטי פתוח (מגרשי השלמה) + איחוד מגרשים. התכנית כוללת הנחיות למגרשי השלמה ע"פ סעיף 70 לחוק התכנון והבניה.



3. עקרונות, שיקולים ומרכיבים בהערכה ובטבלת האיזון:

3.1 טבלת האיזון הוכנה ע"פ הוראת סעיף 70 לחוק התכנון והבניה (התאמת מגרשים) הקובעת:

(א) היו בתחום תכנית מפורטת קרקעות שאינן תואמות את תנאי התכנית בדבר השטח או הצורה של מגרשים, מותר לקבוע בתכנית מפורטת הוראות -

(1) המאפשרות להקנות לבעל קרקע כאמור, לפי דרישתו, קרקע הגובלת עם הקרקע שלו (להלן - קרקע משלימה), בתנאי שהדבר דרוש כדי שהקרקע שלו יחד עם הקרקע המשלימה תתאם את תנאי התכנית בדבר שטחם וצורתם של מגרשים וכן בתנאי שיתרת הקרקע הגובלת תתאם תנאים אלה;

(2) המסדירות את דרכי הקניה של הקרקע המשלימה ואת רישום ההקניה בפנקס המקרקעין, בהתאם להוראות סימן ז', בשינויים המחוייבים, ובהתאם לתקנות.

(ב) מקבל הקרקע המשלימה ישלם לבעלה הקודם את שווייה של הקרקע המשלימה וכן יפצה אותו על כל נזק שנגרם ליתרת הקרקע הגובלת כתוצאה מההפרדה.

כמו כן האיזון נערך בהתאם לעקרונות סעיף 122 לחוק התכנון והבניה הקובע:

(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 משווי של מגרשו הקודם, זכאי לקבל מהועדה המקומית תשלום הפרש ומקבל ההקצאה ששווי מגרשו החדש גבוה ביחס משווי של מגרשו הקודם, חייב לשלם לוועדה המקומית את הפרש.

3.2 מאחר ומדובר ב"חלקות השלמה" שווי הזכויות בכ"א מהחלקות הוערך ע"פ יעודן החדש כדלקמן:

- שווי חלקות 70-72 ו-76-78 – הוערך ללא שווי המבנים הקיימים, בהתחשב בשטחן הקטן יחסית, יעודן לאזור מגורים ב' בזכויות הבניה המותרות כמפורט להלן, במיקומן בשכונת קוטג'ים ובמחירי שוק המקרקעין בסביבה לפי 4,000 ₪ למ"ר קרקע.



אורי כהן – שמאי מקרקעין ומשפטן (LL.B)

חבר לשבת שמאי
המקרקעין בישראל

רח' פול הייז 10 ראשון לציון 75804
טל: 03-6092593, פקס: 03-6092518
URIC9@walla.com

- שווי חלקה 82 - הוערך על היעוד החדש "שטח פרטי פתוח" כ- תוספת חצר ללא זכויות בניה עבור החלקות הנשלמות הבנויות קוטג'ים דו משפחתיים ביעוד אזור מגורים ב' ובהתחשב שטח המגרשים הקטן והחצר הקיימת ובתרומה הנוצרת מתוספת שטח של חצר נוספת. בהתאם לכך שווי הזכויות בחלקה הוערך כשווי חצר לפי מקדם 0.5 לפי 2,000 ש"ח למ"ר קרקע.

3.3 שווי המגרשים במצב החדש הוערך ע"פ יעודם בתכנית המוצעת הכולל כדלקמן:
בכל מגרש - שטח מקורי ביעוד אזור מגורים ב' בתוספת שטח השלמה ביעוד שטח פרטי פתוח.

ועל זאת באתי על החתום,

אורי כהן
שמאי מקרקעין



רצ"ב : טבלת ההקצאות והאיזון

תכנית רצ"ר/1/2/14 - "הקרקע משלימה" - איחוד וחלוקה - טבלת ההצאות

מס'	גוש	חלקה	שטח חלקה רשום במ"ר	שם הבעלים	ת.ז.	חלקים בחלקה	יעוד	שווי ג-ר	שווי יחסי קיים	מגרש חדש	שטח חדש במ"ר	יעוד	שווי ג-ר	שווי יחסי חדש	תשלומי איזון ג-ר
1	6823	70	501	בן יורם אורה בן יורם ישראל	59251074 56686892	1/2 1/2	מגורים ב'	2,004,000	0.16164	70/1	511	מגורים ב' 1-ש.פ.	2,024,000	0.16325	לשלים 20,000
2	6823	71	501	שפרנסקי לאוניה שפרנסקי רוזלה	6512260 1236832	1/4 1/4	מגורים ב'	2,004,000	0.16164	71/1	530	מגורים ב' 1-ש.פ.	2,062,000	0.16632	לשלים 58,000
3	6823	72	500	אלדן יולדה שמשוני יהודה	6407695 4351907	1/4 1/4	מגורים ב'	2,000,000	0.16132	72/1	548	מגורים ב' 1-ש.פ.	2,096,000	0.16906	לשלים 96,000
4	6823	76	505	אדטו מול אדטו שלמה	833028 3068627 174698	1/4 1/4 1/4	מגורים ב'	2,020,000	0.16293	76/1	515	מגורים ב' 1-ש.פ.	2,040,000	0.16454	לשלים 20,000
5	6823	77	503	זיברי יצחק זיברי פרי	7696854 69864981	1/4 1/4	מגורים ב'	2,012,000	0.16228	77/1	532	מגורים ב' 1-ש.פ.	2,070,000	0.16696	לשלים 58,000
6	6823	78	503	תמר מלכה תמר מלכה	5045502 5179054	1/4 1/4	מגורים ב'	2,012,000	0.16228	78/1	550	מגורים ב' 1-ש.פ.	2,106,000	0.16987	לשלים 94,000
7	6823	82	677	גואטסה ניסים גואטסה קלודט	5018379 5157999	1/4 1/4	ש.פ.פ. ש.פ.פ.	346,000	0.02791	82/7	504	ש.פ.פ.	3,690	1.00000	לשלים 346,000
			3,690					12,398,000	1.00000		3,690		12,398,000		



* שטח של 173 מ"ר ביעוד ש.פ.פ. ושטח של 504 מ"ר ביעוד ש.צ.פ.

ערכי השווי נכונים לתקופת חודש דצמבר 2009.