

משרד הפנים  
מחוז מרכז  
17.11.2014  
נתקבל  
תיק מס':

**נספח לטבלת הקצאה ואיזון**  
**(ללא הסכמת הבעלים)**  
**לתוכנית רצ/1/50/22**  
**ראשון לציון - נחלת יהודה**  
**איחוד וחלוקה מחדש עפ"י הוראות פרק ג' סימן ז'**  
**לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965**

עיריית ראשון-לציון  
אגף תכנון בניין עיר  
20-10-2014  
נתקבל  
מספר

התוכנית הישנה מס' 22/50/1/רצ  
התוכנית החדשה מס' 22/50/1/רצ  
תאריך: 27.4.14  
מס' תיק: 7052609  
מס' חלק: 9  
מס' גדרה: 7052609

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד הפנים - מחוז המרכז  
הוועדה המחוזית המליטה ביום  
27/10/14  
לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר   
התכנית נקבעה טעונה אישור השר   
4.12.2014

תאריך : 30 בספטמבר 2014

**הנדון :** נספח לטבלת הקצאה ואיזון (ללא הסכמת הבעלים)  
לתוכנית רצ/1 /50 /22, ראשון לציון – נחלת יהודה

**1. הסכמות והצהרות השמאי**

נתבקשתי להכין לוח הקצאות ואיזון עפ"י הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965.  
 התוכנית כוללת בתוכה שטחים לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים.  
 חוות דעת זו מהווה נספח הסבר לטבלת ההקצאה והאיזון לתוכנית.

**2. פרטי התכנית**

שטח משתתף בתוכנית במ"ר	שטח החלקה במ"ר	חלקות	גוש
15,018	15,018	21	6093
4,260	4,260	472	6093
18	1,242	20	7375
516	5,454	26	7375

השטח המשתתף בתוכנית הינו 19,812 מ"ר, השטח המשתתף באיחוד וחלוקה 19,278 מ"ר.  
הערה : חלקות 20 ו-26 בגוש 7375 אינן נכללות בתחום המסומן לאיחוד וחלוקה.

התוכנית ממוקמת באזור נחלת יהודה בראשון לציון.

**3. המועד הקובע**

המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאות והאיזון הינו מועד עריכת הטבלאות.

**4. מועד הביקור בנכס**

ביקור בנכס נערך במהלך חודש אפריל 2012, ע"י החתום מטה.

**5. תאור הסביבה**

חטיבת הקרקע ממוקמת בנחלת יהודה בראשון לציון ומתוחמת בין הרחובות הבאים:

במזרח – רחוב המכבים דרך ראשית (כביש 412) המוביל לצומת דגן

במערב – רחוב העצמאות / הרב צלאח

בצפון – רחוב כהן אלי

במזרח – שדרות הציונות

השכונה מאופיינת בבית צמודי קרקע ישנים לצד חדשים וכן בהתחלות של בניה רוויה למגורים. במתחם בו כלולה התוכנית קיימים מבנים חד קומתיים ישנים המיועדים ברובם עפ"י התוכנית התקפה להריסה וכן בניין בן 2 קומות, במרכז השטח המיועד לשימור.



**תרשים הסביבה**

**6. הזכויות בנכס**

עפ"י העתקי מידע מרוכז מפנקס בתים משותפים, אשר הופקו באמצעות האינטרנט:

הערות	החלק בנכס	בעלויות	שטח החלקה במ"ר	חלקות	גוש
אתר עתיקות צווי הריסה	בשלמות	קרן קיימת לישראל	15,018	21	6093
	16512/43024	ביגר עדנה	4,260	472	6093
	26512/43024	בקר דרור			
אתר עתיקות	בשלמות	עיריית ראשון לציון	1,242	20	7375
	בשלמות	עיריית ראשון לציון	5,454	26	7375

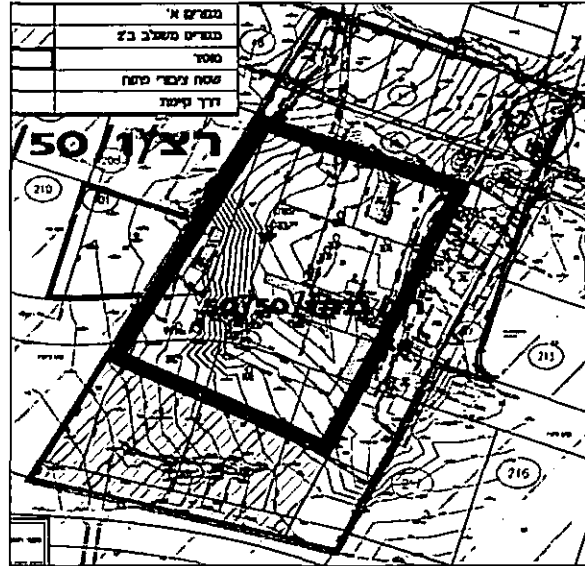
**7. המצב התכנוני**

**7.1 מצב נכס**

להלן התוכניות העיקריות מהם נגזרות זכויות הבניה:

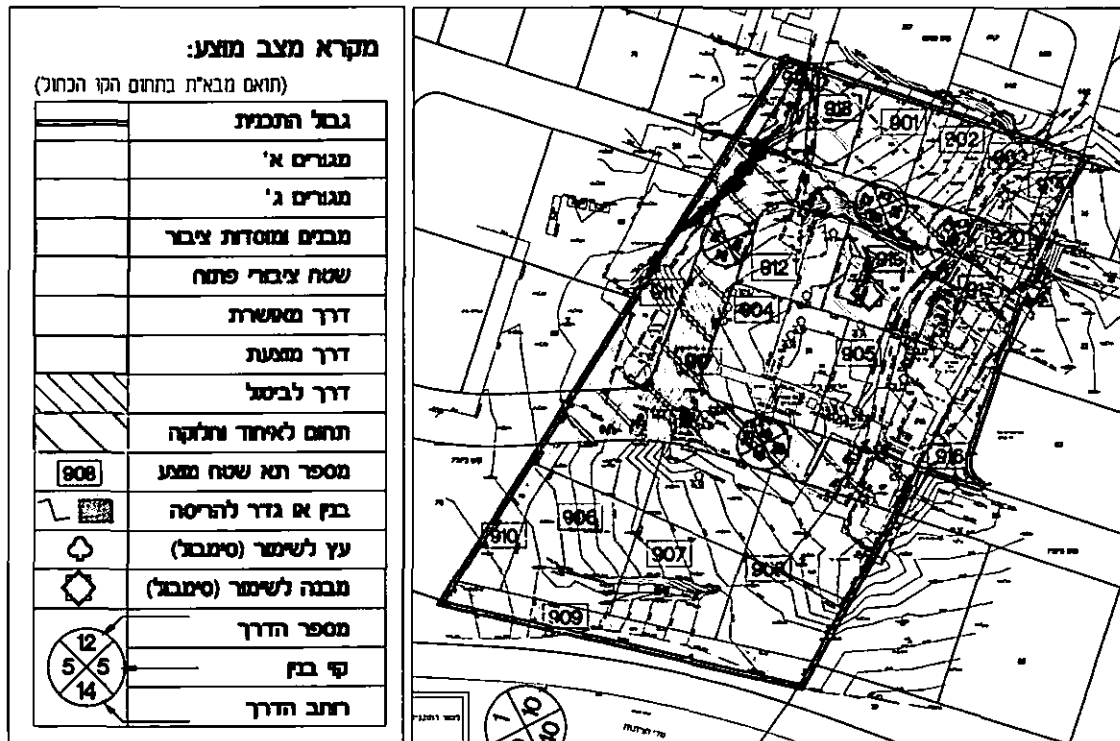
תאריך	י.פ.	מס' תוכנית
1/3/1988	3531	ממ/8004
7/8/1988	3534	ממ/8005
30/1/1992	3969	רצ/במ/50/50/1
24/9/1997	4571	רצ/מק/25/1/1
22/5/1998	4647	רצ/מק/26/1/1

תשריט המתאר את ייעודי הקרקע במצב המאושר עפ"י התוכניות הרלוונטיות:



**7.2 מצב מוצע**

להלן תשריט המציג את ייעודי הקרקע במצב המוצע בתכנית רצ/1/50/22 ז:



להלן זכויות הבניה עפ"י התוכנית המוצעת:

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		תכנית מירבית (4)	מספר יח"ד לתא שטח	שטחי בניה מירביים מ"ר						גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת						
									שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
											שטחי שרות נוספים	קומה מפולשת	חניה עילית מקורה				
מרתף (1,3)																	
5	3 או 0 (2)	3 או 0 (2)	5 <sup>(2)</sup>	1	2 + עליות גג	45%	2	275 מ"ר ליח"ד	50 מ"ר ליח"ד	-	42 מ"ר ליח"ד	18 מ"ר ליח"ד	165 מ"ר ליח"ד (6)	550	901-903	מגורים א'	
				2	8	38%	26	6000	(7) 1100	-	980	480	-	2340	1371	904	מגורים ג'
				2	8	38%	26	6000	(7) 1100	-	980	480	-	2340	1373	905	מגורים ג'
				2	9	30%	26	6605	(7) 1400	-	980	485	-	2340	1745	906	מגורים ג'
				2	9	30%	26	6805	(7) 1500	-	980	485	-	2340	1870	907	מגורים ג'
				2	9	30%	28	7100	(7) 1500	-	1060	520	-	2520	1878	908	מגורים ג'
				-	3	30%	-	700	-	-	175		-	525	700	918	מבנים ומוסדות ציבור
ב.ת.א שטח זה מצוי מבנה התישבות לשימור - ראה הוראות לשימור - סעיף 6.6												1128	919	מבנים ומוסדות ציבור			
לפי תכנית הפיתוח				-	1	-	לפי תכנית פיתוח באישור הועדה המקומית. <sup>(5)</sup>						כמסומן בתשריט	909-916	שטח ציבורי פתוח		

- (1) בניית המרתפים תהיה בכפוף להוראות התכניות העירוניות הנושאות רצומקו 261111 ו- רצומקו 251111 על שינוייהן.
- (2) קווי בנין צדדי וקדמי יכולים להיות 0 למטרות חניה בלבד ובתנאי עמידה בסעיף 6.10 (ניקוז ושימור מים) לתכנית זו.
- (3) בשטחי השירות מתחת לכניסה הקובעת באזור מגורים ג' נכללים גם מחסנים דירתיים בשטח מירבי של 6 מ"ר לדירה.
- (4) תכנית מירבית לקומות המרתף לא תעלה על 80% משטח המגרש.
- (5) במגרש 915 מצוי מגדל מים מתקופת ההתישבות - ראה הוראות לשימור - סעיף 6.6.
- (6) לכל יח"ד באזור מגורים א' יותר שטח עיקרי מירבי בקומת הקרקע של 85 מ"ר. יתרת השטח העיקרי - מעל לקומה זו.
- (7) לכל אחת מקומות המרתף.

**8. עקרונות השומה - לוח ההקצאות והאיזון**

בעת הכנת לוח ההקצאות והאיזון, הבאתי בחשבון, בין היתר, את העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

**8.1 הוראות החוק והפסיקה**

לוח ההקצאות וטבלת האיזון ללא הסכמת הבעלים, נערך עפ"י העקרונות לאיחוד וחלוקה חדשה שנקבעו בפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965. העיקרון המנחה הינו עפ"י האמור בהילכת אירני ועפ"י סעי' 122 (1) ו-122 (2) לחוק התכנון והבניה:

- כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב ככל האפשר למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה.
- שוויו היחסי של מגרש שיוקצה כאמור ביחס לשוויים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו ע"י החלוקה, יהיה, ככל האפשר, כשווי היחסי של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשוויים של סך כל המגרשים הקודמים.

**8.2 מצב נכנס**

**8.2.1 להלן טבלת יעודים וזכויות במצב נכנס**

גוש	חלקה	שטח רשום במ"ר	יעוד	שטח במ"ר	זכויות לפי תוכנית
6093	21	15,018	שטח למוסד	8,890	ממ/8004
			אזור מגורים א'	2,500	ממ/8004
6093	472	4,260	משולב ב' ו-ב' 2	3,670	רצ/במ/50/50/1

**8.2.2 להלן ערכי השווי שנלקחו בחשבון:**

שטח בייעוד למוסד 1,500 נ"מ למ"ר מבונה.

שטח המיועד למגורים א' 800,000 נ"מ קרקע ליח"ד.

שטח המיועד לאזור מגורים ב/2 450,000 נ"מ קרקע ליח"ד.

שטח המיועד לאזור מגורים ב' 610,000 נ"מ קרקע ליח"ד.

**8.2.3 ערכי השווי מבטאים דחייה של 8 שנים בגין אי זמינות יישום התוכניות עד להכנת תוכנית מפורטת.**

**8.2.4 באזור מגורים ב' הובאה בחשבון צפיפות של 5 יח"ד לדונם נטו.**

**8.2.5 באזור מגורים ב/2 הובאה בחשבון צפיפות של 7 יח"ד לדונם נטו.**

- 8.2.6 לצורך חישוב דונם נטו הובאה בחשבון הפרשה לצרכי ציבור של 30% מהשטח ברוטו.
- 8.2.7 חלקות 20 ו-26 בגוש 7375 אינן נכללות בתחום המסומן לאיחוד וחלוקה (המהווים יחד את תא שטח מוצע מס' 916 המיועד לשטח ציבורי פתוח) כפי שנקבע בתקנון תוכנית רצ/22/50/1 סעיף 6.5, ועל כן אינן נכללות בטבלת ההקצאה והאיזון.
- 8.2.8 על חלקות בבעלות קרן קיימת לישראל נמצאים מבנים להריסה ופינוי וכן מבנים לשימור, אשר לא הובאו בחשבון ולא הופחת שווי הקרקע בגינם היות ובמצב יוצא הוקצו המגרשים הנ"ל לקרן קיימת לישראל.

### 8.3 מצב יוצא

- 8.3.1 להלן ערכי השווי שנלקחו בחשבון:  
שטח בייעוד מגורים א' 1,200,000 ₪ קרקע ליח"ד.  
שטח המיועד למגורים ג' 500,000 ₪ קרקע ליח"ד.
- 8.3.2 המגרשים בייעוד ציבורי כגון שצ"פ, בנייני ציבור ודרכים, יירשמו ע"ש העירייה ללא תמורה.



9. לוח ההקצאות והאיזון

- 9.1 בהתאם לשווים היחסי של המגרשים השונים הוכן לוח הקצאות ואיזון לשטחים המסומנים לאיחוד וחלוקה מחדש, עפ"י תוכנית מס' רצ/1/50/22.
- 9.2 לוח ההקצאות והאיזון נערך בהתאם לתקן מס' 15 של הועדה לתקינה שמאית- מועצת שמאי מקרקעין, משרד המשפטים וכן עפ"י תקנות התכנון והבניה (תוכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט-2009.
- 9.3 הנני מצהיר בזאת, כי אין לי כל עניין פרטי או חלק בנכס הנדון, וכי חוות דעת זו נעשתה לפי מיטב ידיעתי, הבנתי המקצועית וניסיוני.



ולראיה באתי על החתום,

עמיר אהרונים,

כלכלן ושמאי מקרקעין