

M. ROTSTEIN
Real Estate Appraiser
20 A, Hakongres Blvd., Ramat-Gan
Cod. 52 296

28

Tel. 77 94 48 .סל

ט ש ט י י ן
שמאי מקרקעין
הקונגרס 20 א. רמת גן
סיקור 52 295

שדר

22.10.1986 רמת גן.
8335/86 מטפרנו:

הצעה לטבלת איזון לחלוקה חדשה לפי פרק ג' - סימון ז'

לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965
תכנית שינוי למיתאר - רח/1103 (שינוי ל-5 R/6)
לגוש 3696 חלקות 19 - 122, 125, 12

11.6.87
מ.מ.ת.
3458
מקור

הגדרת הפנים	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965	
מחוז	מ.מ.ת.
מרחב תכנון מקומי	מ.מ.ת.
תכנית מקומית	מ.מ.ת. מס' 1103/1
הועדה המחוזית	בישורתה ה-12/26/87
מיום	22.6.87 החליטה לתת תוקף לתכנית הנכרת לעיל
סגן מנהל כללי לתכנון	יושב ראש הועדה

1. המטרה:

מטרת השומה הינה לערוך טבלת איזון לתכנית איחוד וחלוקה מחדש של הקרקע בהתאם לפרק ג' סימון ז' לחוק התכנון והבנייה שתכ"ה להצעת תכנית שינוי המיתאר - רח/1103, משתרעת על חטיבת קרקע בשטח של 125,683 דונם בגוש 3696, חלקות 19-122, 3,2,125.
 בשומה זו נלקחו בחשבון הוראות והמלצות ועדה המחוזית מישיבתה הת/12/86 מיום 22.6.86.

2. המזמין:

אגודת נווה עמית בע"מ, רחובות.

3. השטח המשתתף בתכנית:

חלקה מקורית מס' 5	בשטח של 100.422 דונם
חלקה מקורית מס' 125	בשטח של 0.750 דונם
חלקות 2 ו-3	בשטח של 24.511 דונם
סה"כ בתחום התכנית	125.683 דונם

הערה: בשטח הבייל לא כלולה חלקה 7, שהינה מחוץ לתחום התכנית.

3.1 השטחים במצב החדש לפי יעודי קרקע מוצעים:

יעוד הקרקע	מצב מוצע בדונם	מוצע ב-%
אזור מגורים א'	69.504	55.30
שטח לבניני ציבור	1.480	1.18
מסחרי	0.600	0.48
שטח ציבורי פתוח (דרכים)	54.099	43.04
סה"כ	125.683	100.00%

הצעות לחלוקה למגורים:

91 מגרשים עכור חלקות	109-22, 21, 20, 19	55,661 מ"ר נטו
11 " " חלקה	110	7,062 " "
10 " " חלקות	3-2	6,302 " "
1 מגרש " חלקה	125	479 " "
שטח למגרשים למגורים סה"כ נטו		69,504 מ"ר נטו
מגרש אחד מסחרי לשכונה - הוקצע מתוך השטח הכללי		600 מ"ר

4. הפקעות לצרכי ציבור במצב חדש מוצע:

כולל את יעודי השטחים של דרכים קיימות וחדשות, שטח ציבורי פתוח ושטח לבניני ציבור - סה"כ 55.579 דונם שהם 44.22%.

4.1. ההפקעות קודמות מחלקות מקוריות:

(א) חלקה מקורית מס' 5 כיום חלקות 122-19.
 חלקות 122-19 נובעות מפיצול חלקה מקורית.
 שטח חלקה מקורית מס' 5 בגוש 3696 היה 100,422 מ"ר.
 מתוכה הופקעו לצרכי נדרכים ע"ש עיריית רחובות החלקות הבאות:

מ"ר	בשטח של	חלקה מס'
3,124	111	חלקה מס' 111
" 3,836	" "	" " 112
" 2,911	" "	" " 113
" 1,581	" "	" " 114
" 385	" "	" " 115
" 957	" "	" " 116
" 427	" "	" " 117
" 1,152	" "	" " 118
" 707	" "	" " 119
" 743	" "	" " 120
" 1,209	" "	" " 121
" 935	" "	" " 122
<u>17,967</u>	סה"כ	

כמו כן רשומה על שם עיריית רחובות חלקה 20.
 מכאן אנו למדים כי אחוז ההפקעה לצרכי ציבור מתוך חלקה 5 מקורית
 הינו - 17.89%.

(ב) חלקה 125 נובעת מפיצול חלקה מקורית מס' 6 לחלקות הבאות:

מ"ר	בשטח של	חלקה מס'
20,059	123	חלקה מס' 123
" 15,615	" "	" " 124
" 750	" "	" " 125
<u>36,424</u>	סה"כ שטח חלקה מקורית 6 -	

כלומר מחלקה מס' 125 טרם הינו הפקעות לצרכי ציבור.

(ג) חלקות 2 ו-3 בגוש 3696:

החלקות הינן מקוריות במפת הגוש ולאחר ההסדר לא הפרישו לצרכי ציבור.
 מהחלקות הופקעו שטחים לדרך העוקפת בהתאם לח.ב"ע רח/163, שטרם נרשמו
 בספרי מקרקעין וטרם נמסרה לטאבו מפה לצרכי רישום.

מ"ר	6,181	שטח חלקה מס' 2
"	18,330	שטח חלקה מס' 3
<u>מ"ר</u>	<u>24,511</u>	סה"כ

מתוכן הופקע שטח של 14,500 מ"ר המהווים 60% משתי החלקות ביחד.

5. תכנית בנין ערים:

5.1 תכנית מיתאר R/6:

כל איזור רחובות לרבות שטח התכנית האמורה מסומן ב- Development Zone ומותר היה להקים בנין מגורים בשטח של 15%. זו למעשה התכנית העיקרית התקפה ותשלומי מס השבחה יהיו לגביה כבסיס.

5.2 תכנית רח/163:

תכנית לצומת הדרכים רחובות - נס ציונה - יבנה וכביש עוקף רחובות. התכנית מסמנת חלקים ניכרים מתוך חלקה 2, 3 ו-4 בגוש 3696 לדרך ושטח ציבורי פתוח וכן אח מרבית חלקות 19, 20, 21 וקטעים מחלקות 22 ו-23. תכנית זו קבעה קו בנין מערבי/צפוני לדרך העוקפת של 30 מ'. התכנית כוללת קטע מרחוב 163.

5.3 תכנית המיתאר לרחובות רח/2000:

התכנית הופקדה ביום 29.5.80. השטח הנדון מסומן באזור מגורים א' באחוזי בנייה כוללים של 50% משטח החלקה, בשתי קומות כולל מרפסות. האזור בתכנית המיתאר כמיבנן מסי' 2 שיש להפקיע ממנו 4 דונם לט.צ.פ., ו-23 דונם לבניני ציבור.

5.4 שטח חקלאי:

השטח הוכרז כקרקע חקלאית בשנים 1956/66 ולאחר מכן הופשרה הקרקע לבנייה. במידה וקיימת סתירה בין תכנית זו לתכנית המיתאר רח/2000 - תקבענה הוראות תכנית זו.

5.5 תכנית רח/1103:

- הצעת תכנית אדריכל קפלן.
אפשרויות הבנייה באזור מגורים א':
- מגרש מינימלי של 500 מ"ר, חזית מינימלית 18 מ' (פרט אם מצויין אחרת).
 - מספר קומות עד 2, מרחף ועלית גג.
 - מספר יחידות דיור - 1
 - אחוזי בנייה לקומה עד 30% וסה"כ 50%.
 - סה"כ 113 חלקות למגורים.

באזור מסחרי מותר לבנות בהתאם לתכנית בינוי שחוגש בשטח של 40%. באזור בניני ציבור שטח מגרש מינימלי 700 מ"ר ומותרת בנייה עד 2 קומות באחוזי בנייה כוללים של 60%.

6. עקרונות לקביעת שטח האיזור:

- (א) כל חלקה שוחזרה לשטח המקורי (חלקה 5 מקורית וחלקה 125) חלקות 2 ו-3 נחשבו כברוטו.
(ב) משטח המקורי המשוחרר הופחת שטח בשיעור 38% שהופקע (פחות הפקעה מחלקות 12-3, בת.ב"ע רח/163).
(ג) מחלקה 110 הופחתו 10% נוספים מהשטח לאחר הפקעה בשל שווי מופחת לשטח גדול.
(ד) השטח המופחת מחלקה 110 חולק ליתר החלקות מ-11 עד 113 וכל חלקה קיבלה 7.61 מ"ר.
(ה) השטחים עוגלו למ"ר שלמים.

לוח איזון - טבלת חלוקה מחש

הערות	מצב חדש (מוצע)		שם הבעלות לפי הרישום בטאבו ביום 5.2.79	מצב קיים (ישן)		מס' סדר			
	שטח במ"ר	מס' מגרש (ארעי)		שטח במ"ר	חלקה מספר				
* (1,575 מ"ר)	מגרשים מיוחדים	525	34	אליעזר סקר ואח'	6,181	1			
	"	525	35			2			
	"	525	36			3			
(4,727 מ"ר)	מגרשים א'			זינט שולמית גרין ואח'	18,330	4			
	"	675	4			5			
	"	675	5			6			
	"	677	6			7			
	"	675	7			8			
	"	675	8			9			
	"	675	9			10			
	"	675	10						
	"	607	1			דניאל אלקושי	776	19	11
	"	607	113			עיריח רחובות	774	20	12
"	610	2	זהבה ברודר	778	21	13			
"	609	3	דוד לוסטיג	777	22	14			
"	609	16	נירה בונה	776	23	15			
"	609	15	דוד קלינברג	776	24	16			
"	608	14	סגל שמריהו	775	25	17			
"	609	19	מכנים וציוד בע"מ	776	26	18			
"	608	20	מכנים וציוד בע"מ	775	27	19			
"	607	13	רחל בנדנהק	774	28	20			
"	607	21	ברוך קלדס, רחל קלדס	774	29	21			
"	607	22	יעקב גליבטר, חמר גליבטר	774	30	22			
"	606	11	בח שבע פייזנר ואח'	774	31	23			
"	607	12	שלם רפאל	774	32	24			
"	606	23	אברהם טורוק ואח'	773	33	25			
"	610	112	אסתר טרקס	777	34	26			
"	607	111	מכנים וציוד בע"מ	774	35	27			
"	607	109	רנה קרביץ	774	36	28			
"	607	110	רנה גולדנזון ואח'	774	37	29			
"	607	108	עידו לחובר	773	38	30			
"	607	107	חגי לחובר	774	39	31			
"	607	100	שושנה ישע	773	40	32			
"	607	105	יהודית סלע ובחיה ינקלבוץ	774	41	33			
"	607	106	לאה קינד, משה קינד	774	42	34			
"	607	104	ז'ק קלאור ואח'	774	43	35			
"	608	103	אריה טרישנד	775	44	36			
"	606	102	אנה רייז	773	45	37			
"	607	27	יעקב גח ואח'	773	46	38			
"	607	101	שרה רוגוז'ינסקי	773	47	39			
"	607	17	בח שבע פייזנר ואח'	774	48	40			

(18,224 מ')

73

הערות	מצב חדש (מוצע)		שם הבעלים לפי הרישום בטאבו ביום 5.2.79	מצב קיים (ישן)		מס' סרי
	יעוד	מס' מגרש (ארעי)		חלקה מספר	שטח במ"ר	
	מגורים א'	607	18	773	49	41
	"	607	49	773	50	42
	"	607	25	773	51	43
	"	607	50	773	52	44
	"	611	53	780	53	45
	"	609	29	776	54	46
	"	609	26	776	55	47
	"	607	30	774	56	48
	"	607	31	774	57	49
	"	606	55	773	58	50
	"	607	48	773	59	51
	"	607	61	773	60	52
	"	607	46	774	61	53
	"	607	32	774	62	54
	"	612	24	780	63	55
	"	607	37	773	64	56
	"	607	38	774	65	57
	"	607	39	774	66	58
	"	607	40	773	67	59
	"	607	47	773	68	60
	"	607	42	773	69	61
	"	607	43	774	70	62
	"	606	33	774	71	63
	"	607	41	774	72	64
	"	606	91	773	73	65
	"	606	90	773	74	66
	"	607	99	774	75	67
	"	607	92	774	76	68
	"	607	93	774	77	69
	"	607	94	774	78	70
	"	606	96	774	79	71
	"	607	95	774	80	72
	"	606	28	774	81	73
	"	606	81	774	82	74
	"	606	54	773	83	75
	"	607	51	773	84	76
	"	607	52	773	85	77
	"	607	82	773	86	78
	"	607	77	774	87	79
	"	607	56	774	88	80
	"	607	57	774	89	81
	"	607	80	774	90	82
	"	607	58	774	91	83
	"	607	59	774	92	84
	"	607	79	776	93	85

(27,320)

מס' סד'	מצב קנים (ישן)		שם הבעלים לפי הדישום בטאבו ביום 5.2.79	מצב חדש (מוצע)		הערות
	חלקה מספר	שטח במ"ר		מס' מגרש (ארעי)	שטח במ"ר	
86	94	789	קורט מנדל	619	78	מגורים א'
87	95	1,135	הורביץ יוכבד	884	60	"
88	96	775	רבקה צביאל זאסאוסקי	608	44	"
89	97	850	מבנים וציוד בע"מ	666	45	"
90	98	803	שולמית גולדין, אליהו גולדין	630	62	"
91	99	779	אטל זלץ	611	63	"
92	100	777	מקורות בע"מ	610	64	"
93	101	781	קופת חולים של ההסתדרות הכללית	612	65	"
94	102	803	קופת חולים של ההסתדרות הכללית	630	66	"
95	103	774	יהושע פורר ואח'	606	89	"
96	104	774	קמיאל מאיר, הדסה קמיאל	607	88	"
97	105	774	צבי נזנשטין ואח'	606	97	"
98	106	773	מבנים וציוד בע"מ	607	87	"
99	107	774	מבנים וציוד בע"מ	607	86	"
100	108	773	אלדד רו, דליה רו	607	98	"
101	109	775	בועז הרפז, אירית הרפז	607	84	"
<hr/>						
		11,390	קופת חולים של ההסתדרות הכללית	642	67	"
	110			642	68	"
				642	69	"
			ג'יה	642	70	"
				642	71	"
			אליהו ארון וירדק	642	72	"
				642	73	"
			מיון ציוד ונסים	642	74	"
				642	75	"
			עובדים קבועים - בניית ארז	642	76	"
				642	83	"
7,062						מ"ר
<hr/>						
		750	אילגובסקי גדליה, אילגובסקי חיה	479	85	"
69,504	125					מ"ר
<hr/>						
סה"כ שטח נטו מיועד למגורים						
				600	114	מסחרי
			מחוז השטח הכללי			
600						מ"ר

מס' סדר	מצב קיים (ישן)		שם הבעלים לפי הרישום בטאבו כיום 5.2.79	מצב חדש (מוצע)		הערות
	חלקה מספר	שטח במ"ר		מס' מגרש (ארעי)	שטח כמ"ו	

רשימת שטחים ציבוריים לפי יעודם

115				1480	115	כניני ציבור			
116	3,124	111	רשום על שם נציב העליון	125	116	שכיל			
117	3,836	112	כני"ל						
118	2,911	113	כני"ל	135	118	שכיל			
119	1,581	114	כני"ל	265	119	שכיל			
120	385	115	כני"ל	5030	120	ש.צ.פ.			
121	957	116	כני"ל	135	121	שכיל			
122	427	117	כני"ל	1420	122	ש.צ.פ.			
123	1,152	118	כני"ל	55	123	שכיל			
124	707	119	כני"ל	6035	124	ש.צ.פ.			
125	743	120	כני"ל	1715	125	דרך			
126	1,209	121	כני"ל	3285	126	דרך			
127	935	122	כני"ל	845	127	דרך			
128			הערה: יתרת השטח נובע מהפרשות בתכנית רח/1103						
128				3330	128	דרך			
129				6390	129	דרך			
130				2020	130	דרך			
131				1560	131	דרך			
132				2740	132	דרך			
133				1375	133	דרך			
134				220	134	דרך			
135				2010	135	דרך			
136				6922	136	דרך			
137				8165	137	ש.צ.פ.	סה"כ		
138				60	138	ש.צ.פ.	מ"ר 55,579		

סה"כ שטח התכנית 125,683 מ"ר

סה"כ שטח התכנית

סה"כ שטח רשום של התכנית 125,683 מ"ר

ובזה הריני מצהיר כי אין לי כל ענין אישי ברכוש הנדון ושומה זו נעשתה על ידי לפי מיטב הכנתי וידיעותי.

ובאמי על החתום,

מיכאל רוטשטיין
שמאי מקרקעין

