

SHAUL LEV

REAL ESTATE APPRAISER & TOWN PLANNER

AMIR HOFSHI

REAL ESTATE APPRAISER & ECONOMIST (B.A.)

ELI ARIELI - REAL ESTATE APPRAISER & ECONOMIST (B.S. & AGR.)

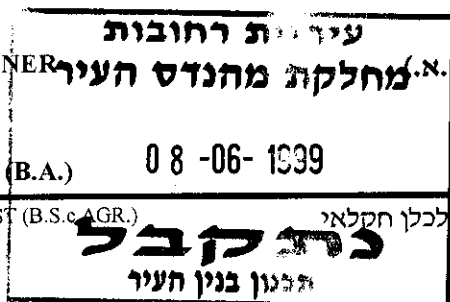
שאול לב

שמאי מקרקעין ומתכנן עירוני (ב.א.)

אמיר חפשי

שמאי מקרקעין וכלכלן (ב.א.)

אלי אריאלי - שמאי מקרקעין וכלכלן חקלאי



28 ינואר 1999

326-98

עקרונות ומרכיבים בעריכת

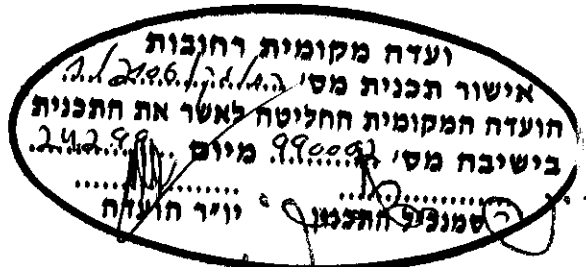
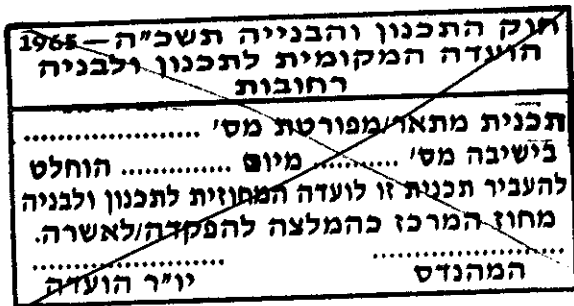
טבלת איזון והקצאה לתכנית

מפורטת מס' רח/ מק/ 1/2106

תכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים

בעריכת טבלת האיזון וההקצאה לתכנית הנ"ל הובאו בחשבון, בין היתר, העקרונות והמרכיבים הבאים:

1. טבלת האיזון וההקצאה נערכה בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה בדבר חלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים.
2. תוכנית רח/ מק/ 1 / 2106 משתרעת על פני מתחם קרקע ששטחו 430.559 דונם הכולל את החלקות הבאות:
גוש 3697 חלקות 21, 243 - 248, 254 - 259, 268.
החלקות צמודות ומהוות מתחם קרקע שצורתו לא רגולרית.
3. המתחם נמצא בדרום העיר רחובות מצידו המערבי של רחוב הרצל, מצפון לשכונת חבצלת ומדרום לשכונת גבעתי.



4. בהערכת שווי החלקות הכלולות בתחום התכנית במצב הקיים, הובא בחשבון שהחלקות כלולות במסגרת תכנית המתאר רח/ במ/ 2106. בהתאם לתכנית סומנו מגרשי בניה ליעוד מגורים ב', מגורים ג', מגורים מיוחד, מסחר ומגרשים לצרכי ציבור.

להלן טבלת יעודי הקרקע ומס' יח"ד הכולל במתחם התכנית:

מס' יח"ד	שטח קרקע בדונם	יעוד
196	43.5	מגורים ב'
1954	135.29	מגורים ג'
150	6.2	מגורים מיוחד
9009 מ"ר עיקרי	9.09	מסחר
	80.7	ש.ב.צ.
	41.9	ש.צ.פ.
	8	ספורט
	28.34	פארק עירוני
	77.539	דרכים
	430.559	סה"כ

5. שווי החלקות במצב קיים מוערך לתאריך 1.7.98 בהתאם ליעודים ולמגרשים בכל אחת מהחלקות ולזכויות והוראות הבניה עפ"י תכנית מצב קיים רח/ במ/ 2106.

6. בהערכת שווי מגרשי התמורה במצב המוצע הובאו בחשבון זכויות והוראות הבניה עפ"י התכנון המוצע כמפורט בתקנון התכנית, בתשריט הבינוי ובטבלת השטחים של מגרשי התמורה, בתכנית פת/מק/ 2106 / 1.
פירוט המגרשים וזכויות הבניה מופיע בלוח הקצאות המגרשים לבעלים המצורף כניספח לעקרונות.

7. להלן שטחי היעודים המוצעים עפ"י תכנית רח/מק/ 2106 / 1

מס' יחד	שטח קרקע בדונם	יעוד
201	44.906	מגורים ב'
1995	133.101	מגורים ג'
210	6.199	מגורים מיוחד
13,513 מ"ר עיקרי	9.009	מסחרי
	41.804	שטח ציבורי פתוח
	78.394	דרכים
	80.722	ש.ב.צ.
	28.4	פארק עירוני
	8.024	ספורט
	430.559	סה"כ

SHAUL LEV

REAL ESTATE APPRAISER & TOWN PLANNER

AMIR HOFSHI

REAL ESTATE APPRAISER & ECONOMIST (B.A.)

ELI ARIELI - REAL ESTATE APPRAISER & ECONOMIST (B.S.c.AGR.)

שאול לב

שמאי מקרקעין ומתכנן עירוני (מ.א.)

אמיר חפשי


שמאי מקרקעין וכלכלן (ב.א.)

אלי אריאלי - שמאי מקרקעין וכלכלן חקלאי

8. בהערכת שווי המגרשים במצב החדש הובאו בחשבון התאמות בגין מיקום.

9. ערכי השווי נקובים ב - \$ יציג ארה"ב לתאריך 1.1.99.

ולראיה באתי על החתום
שאול לב
שמאי מקרקעין



טבלת הקצאה לבעלים

קבוצת קרן					קבוצת קרן					יעוד
מספר מגרש	שטח מגרש במ"ר	מספר יח"ד	שטח מגרש במ"ר	לרר	מספר מגרש	שטח מגרש במ"ר	מספר יח"ד	שטח עיקרי למגרש במ"ר	שטח עיקרי ליח"ד במ"ר	
154	1,232	8	2,105	201	154	2,156	14	3,944	202	מגורים ב
154	1,844	12	2,418	208	154	3,232	21	4,869	203	
154	3,688	24	4,206	209	154	3,852	25	5,687	204	
154	2,766	18	3,500	210	155	3,728	24	5,095	205	
					154	4,004	26	5,586	206	
					154	4,466	29	7,496	207	
	9,530	62	12,229			21,438	139	32,677		סה"כ
100	4600	46	3092	56	133	11,726	88	5,630	102	מגורים ג
133	16,389	123	10,107	111	133	25,320	190	14,177	103	
133	12,791	96	7,136	112	133	8,794	66	3,821	105	
129	12,909	100	5,481	114	133	13,593	102	6,296	106	
100	11,332	113	7,682	123	133	8,795	66	3,888	107	
104	15,176	146	11,456	124	133	9,595	72	4,840	108	
					133	19,190	144	9,630	109	
					133	14,391	108	5,852	110	
					122	15,678	128	8,121	115	
					109	14,438	132	8,121	116	
					125	7,989	64	3,938	118	
					94	4,526	48	2,615	119	
					132	4,368	33	2,283	120	
					132	4,368	33	2,255	121	
					132	4,368	33	1,924	122	
					132	8,442	64	4,758	502	
	73,197	624	44,954			175,581	1,371	88,147		סה"כ
	82,727	686	57,183			197,019	1,510	120,824		סה"כ
	168.86		168.86	55		400.14		400.14	55	מסחר
	4,530.00		2,953.74	501		8,414.00		5,486.26	501	מסחר
50	5,341.69	62.00	1,839.62	57	50	12,658.31	148.00	4,359.38	57	מגורים מיוחד
	92,767.55	748.00	62,145.22			218,491.45	1,658.00	131,069.78		סה"כ

מספר מגרש	החלק במגרש	יעוד	שטח במ"ר
R1	1/1	דורך	15379
R2	1/1	דורך	1985
R3	1/1	דורך	1813
R4	1/1	דורך	19123
R5	1/1	דורך	5257
R6	1/1	דורך	196
R7	1/1	דורך	876
R8	1/1	דורך	2479
R9	1/1	דורך	4424
R10	1/1	דורך	1849
R11	1/1	דורך	70
R12	1/1	דורך	1836
R13	1/1	דורך	3112
R14	1/1	דורך	1634
R15	1/1	דורך	1634
R16	1/1	דורך	1018
R17	1/1	דורך	1618
R18	1/1	דורך	2238
R19	1/1	דורך	2948
R20	1/1	דורך	607
R21	1/1	דורך	361
R22	1/1	דורך	23
R23	1/1	דורך	3339
R24	1/1	דורך	1990
51	1/1	דורך	556
52	1/1	דורך	1604
53	1/1	דורך	353
54	1/1	דורך	72
401	1/1	ש.צ.פ	733
402	1/1	ש.צ.פ	3291
403	1/1	ש.צ.פ	755
404	1/1	ש.צ.פ	305
405	1/1	ש.צ.פ	1917
406	1/1	ש.צ.פ	616
407	1/1	ש.צ.פ	863
408	1/1	ש.צ.פ	51
409	1/1	ש.צ.פ	975
410	1/1	ש.צ.פ	2638
411	1/1	ש.צ.פ	251
412	1/1	ש.צ.פ	1033
413	1/1	ש.צ.פ	3382
414	1/1	ש.צ.פ	1469
415	1/1	ש.צ.פ	22851
416	1/1	ש.צ.פ	674
300	1/1	ש.ב.צ	2213
301	1/1	ש.ב.צ	4316
302	1/1	ש.ב.צ	1914
303	1/1	ש.ב.צ	3512
304	1/1	ש.ב.צ	2868
305	1/1	ש.ב.צ	9264
306	1/1	ש.ב.צ	3051
307	1/1	ש.ב.צ	2957
308	1/1	ש.ב.צ	4537
309	1/1	ש.ב.צ	9699
310	1/1	ש.ב.צ	2000
311	1/1	ש.ב.צ	1117
312	1/1	ש.ב.צ	2042
313	1/1	ש.ב.צ	1826
320	1/1	ש.ב.צ	4106
321	1/1	ש.ב.צ	25300
419	1/1	פארק	28400
601	1/1	ספורט	8024
			237,344
			430,559

עיריית רחובות

טל"כ

השונים נקובים ב\$ יציג ארה"ב לתאריך 1.1.99

