

4-13815

20

GIDEON CAROL
Economist & Real Estate Appraiser

5 BONEY HA'IR ST., TEL AVIV
TEL. 03-6998321 FAX - 03-6998404

2004-07-15 ת"ע 5 | כוכב הצפון, תל אביב
טל - 03-6998321 פקס' 03-6998404

עיריית גדרון ברת
בנינה ל המנדוסיקהי מקרקעין
נתקבל
תכנון כנין ערים

NORTH REGION: 56 HERTZEL ST., NAHARIYA, TEL - 04-9922945 טל- נהריה, 56 הרצל רח' הצפון

תאריך : 08/06/2003

דו"ח מס' : 7213/03

טבלת איזון
תכנית מפורטת רח/מק/402/ג/1/א
אחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים
גוש 3698 חלקות 350, 367
רחובות

ועדה מקומית רחובות
אישור תכנית מס' 7213/03
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בשטח מס' 7213/03 בת"מ 7213/03
.....
יו"ר הועדה
.....
מהנדס הועדה

1. נשוא חוות הדעת:

נשוא שומה זו, הינן חלקות 350 ו-367 בגוש 3698, הנכללות בתכנית מפורטת הנמצאת בשלב ההכנה רח/מק/402/ג/1 להלן "התכנית". מטרת התכנית הינה איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים. במסגרת זו תבצע חלוקה חדשה של החלקות הנ"ל למגרשים חדשים שיוקצו לבעלים. החלקות ממוקמות ברח' הרב זכריה מדאר, בעיר רחובות.

2. מטרות השומה:

- 2.1 בהתאם לתכנית, החלקות נכללות במתחם המיועד לאיחוד וחלוקה מחדש עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965, כפי שיפורט בהמשך.
- 2.2 נתבקשתי לערוך וטבלת איזון.

3. מצב זכויות:

3.1 בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות של חלקה 367 בגוש 3698 מאושר מיום 17/08/1999 עולה כי:

• שטח החלקה : 14,782 מ"ר

• הבעלות רשומה ע"ש: **עיריית רחובות**

3.2 בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות של חלקה 350 בגוש 3698 מאושר מיום 17/08/1999 עולה כי:

• שטח החלקה : 2,021 מ"ר

• הבעלות רשומה ע"ש: **חברת נוה - שוסטר בע"מ חברה 510543655**

• רשומות הערות אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין לטובת בעלים שונים, וכן

רשומות הערות אזהרה לפי סעיף 126 לחוק לטובת בנקים שונים.

הערה: על החלקה הנדונה בנוי בית מגורים. טרם בוצע רישום בית משותף.

4. תאור הסביבה :

4.1 תאור הסביבה

האזור הנדון ממוקם בחלק הדרום מזרחי של העיר רחובות, המשתרע צפונית לרח' הרב זכריה מדאר, המהווה ציר תחבורה ראשי המקביל לרח' הרצל, ממזרח. האזור מאופיין בבניה מעורבת של בנייני מגורים רוויים ובתים צמודי קרקע. הבניה ברובה ותיקה.

כמו כן באזור קיימים מבנים ציבוריים כגון, בתי ספר, בתי כנסת, ועוד. האוכלוסייה באזור הינה בחלקה מהמגזר הדתי.

4.2 תאור החלקות

החלקות הנדונות ממוקמות בגדה המזרחית של רח' זכריה מדר.

חלקה 350:

שטחה הרשום 2,021 מ"ר בעלת צורה מלבנית, ופונה בחזית מערבית לרח' זכריה מדר 26 ובחזית צפונית לרח' חס"ם, כאשר רחוב חס"ם מהווה רחוב ללא מוצא ולא קיימת ממנו גישה ישירה באמצעות כלי רכב לרחוב זכריה מדר. על החלקה בנוי בית מגורים הכולל 2 כניסות ומתנשא ל-5 קומות מעל קומת עמודים. הבנין נבנה במרוצת שנות השמונים, בנוי קירות בטון ובלוקים, גג בטון שטוח וטיח חוץ רגיל.

חלקה 367:

שטחה הרשום 14,782 מ"ר בעלת צורה רגולרית ומשתרעת דרומית ומזרחית לחלקה 350. על החלקה בנוי בית ספר רמת אלון וכן שטחים נלווים כגון מגרש כדור יד, מגרש כדורסל, מקלטים משטח חניה מחופה אספלט, בחלקה קיימים שבילים פנימיים מחופים אבנים משולבות. בחלק המערבי, הפונה לרחוב זכריה מדאר הינו שטח בלתי מבונה.

5. רקע תכנוני קיים:

על החלקות הנדונות חלות תוכניות בנין עיר כדלקמן:

חלקה 350

על החלקה חלות תכניות מתאר 1/ב/2000, 2000/ג ו-2000/ה. כמו כן חלות תכניות מק/402/ג, מק/402/ג, 1/ג/402, 1/א/74/6.

בכפוף לתכנית מק/402/ג, חלקה 350 (בתשריט התכנית מסומנת כמגרש 500) החלקה מסווגת באזור מגורים ג'. להלן פירוט אפשרויות הבנייה:

אפשרויות הבניה באזור מגורים א' מיוחד כדלקמן:

צפיפות: 30 יח"ד למגרש.

שטח מגרש מינימלי: עפ"י התשריט

חזית מינימלית של מגרש: עפ"י התשריט

בניה מותרת: סה"כ הבניה בכל הקומות הינו שטח דירה בממוצע 125 מ"ר ודירת גג 140 מ"ר מס' קומות: 4 קומות ע"ע + קומת גג.

קווי בנין: קדמי - 7 מ', צדדי - 4 מ', אחורי - עפ"י התשריט.

עפ"י תכנית מתאר רח/2000/ג ניתן לבנות חדרי יציאה לגג, כאשר שטחו הבנוי כולל המדרגות הפנימיות לא יעלה על 23 מ"ר וגובהו לא יעלה על 2.5 מ' ליחידת דיור.

עפ"י תכנית מתאר רח/2000/ב1 ניתן לבנות מפלס מרתף תת קרקעי, כאשר השימושים המותרים יהיו חדרי אשפה, חניה ומחסנים לדיירי הבית בלבד. סה"כ שטח המחסנים לא יעלה על 5 מ"ר נטו מחסן ליחידת דיור.

בנוסף החלקה הנדונה נכללת בתכנית מאושרת מק/402/ג1, שמטרתה הרחבת רחוב זכריה מדאר ע"ח חלקות 350 ו-367, והשלמת שטח לחלקה 350 ע"ח 367. בכפוף לתשריט התכנית, ההפקעה מהווה רצועת קרקע ברוחב של כ- 3.50 מטר.

חלקה 367

בכפוף לתכנית מק/402/ג', חלקה 367 מסווגת לבניני ציבור.
עפ"י תכנית מתאר רח/מק/2000/יב הקובעת הוראות גימור לבניני ציבור, מבני ציבור ומוסדות צבור יצופו בציפוי אבן עפ"י הנחיות מהנדס העיר.
בנוסף החלקה הנדונה נכללת בתכנית מאושרת מק/402/ג'1, שמטרתה הרחבת רחוב זכריה מדאר ע"י חלקות 350 ו-367, והשלמת שטח לחלקה 350 ע"י 367. בכפוף לתשריט התכנית, ההפקעה מהווה רצועת קרקע ברוחב של כ- 3.50 מטר.

6. עיקרי התכנית

החלקות הנדונות נכללות בתחום תכנית מפורטת בהכנה מס' רח/מק/402/ג'1/א', המהווה שינוי לתכניות מאושרות. מטרת התכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לתכנית רח/מק/402/ג'1.

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ו/או ירשמו ע"ש עיריית רחובות בכל דרך אחרת. התכנית אינה משנה את יעודי הקרקע.

מטרת חוות הדעת הינה לערוך לוח הקצאות וטבלת איזון בין בעלי החלקות.

הוראות לענין חלוקה מפורטות בסעיף 122 לחוק התכנון והבניה, כל מגרש יוקצה קרוב ככל האפשר למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה. שוויו של כל מגרש שיוקצה, ביחס לשווים של סה"כ המגרשים החדשים, שנוצרו ע"י החלוקה, יהיה ככל האפשר כשוויו של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשווים של סך כל המגרשים הקודמים.

לאור האמור לעיל הקצאת המגרשים במסגרת חלוקה חדשה מבוססת ככל האפשר על משוואה כדלקמן:

$$\frac{\text{המצב לפני החלוקה}}{\text{שווי החלק היחסי בחלקות}} = \frac{\text{המצב לאחר החלוקה}}{\text{שווי כל מגרשי התמורה}} = \frac{\text{שווי כל מגרשי התמורה}}{\text{שווי כל החלקות}}$$

במקרה הנדון הבעלות בחלקה 350 הינה בבעלות פרטית (חברת נוה שוסטר בע"מ כפי שפורט בסעיף 3.2 דלעיל). עפ"י מצב תכנוני תקף כאשר חלק מהחלקה הינו ביעוד לדרך (הפקעה של רצועת קרקע באורך של כ- 3.5 מטר להרחבת רח' זכריה מדאר).
הבעלות בחלקה 367 (אשר צמודה לחלקה 350) הינה בבעלות עיריית רחובות.
במסגרת התכנית בהכנה יבוצע הליך איחוד וחלוקה מחדש, כאשר השטחים המיועדים לדרך (הפקעות) ירשמו על שם עיריית רחובות, וחלק מהחלקה 367 יהווה חלק מהמגרש החדש אשר יוקצה לחברת נוה שוסטר בכפוף לטבלת האיזון.
הערה: לצורך עריכת חוות הדעת הועבר לעיוני מסמך פרטי המקרקעין מיום 4.4.2001 חתום על ידי המודד המחוזי. פרטי החלקות המגרשים ושטחם על פי המסמך הנ"ל מהווים בסיס לחוות הדעת.

7. טבלת איזון

טבלת האיזון מצ"ב כנספח א'.

הנני מצהיר בזאת כי אין לי כל ענין פרטי בנכס נשוא חוות הדעת, וכי חוות דעתי נערכה על פי מיטב הבנתי, השכלתי וניסיוני המקצועי.

ולראיה באתי על החתום
גדעון קרול
כלכלן ושמאי מקרקעין



תכנית רח/מק/ג/1/א' - טבלת איזון

תשלומי איזון	מצב מוצע				מצב קיים				גוש
	שווי יחסי	בעלים	שטח מגרש/יעוד	מס' מגרש	שווי יחסי	בעלים	שטח רשום	חלקה/יעוד	
תשלומי איזון	19%	נוה שוסטר	2,061 מ"ר	מגורים ג'	19%	נוה שוסטר	2,021 מ"ר	350 מגורים ג'	3698
	81%	עיריית רחובות	14,275 מ"ר	שבי"ע	81%	עיריית רחובות	14,782 מ"ר	367 שבי"ע	3698
תשלומי איזון		רחובות	16,803 מ"ר	דרד			16,803 מ"ר		סה"כ