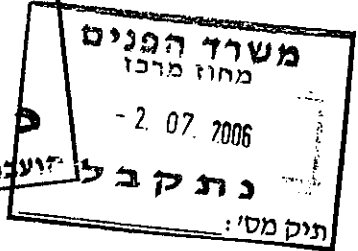
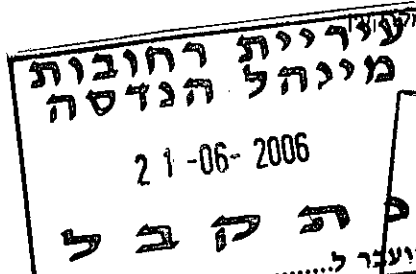


SAMUEL PENN, B.Sc.C.E.	-	ENGINEER & REAL ESTATE APPRAISER
GALITATSIL-LADOR	-	REAL ESTATE APPRAISER
EMILIA ASHUR	-	REAL ESTATE APPRAISER
MALKA DOR	-	REAL ESTATE APPRAISER & BUSINESS ADMINISTRATION

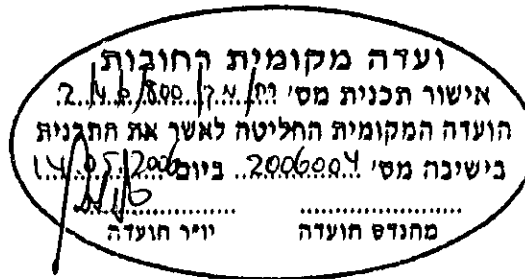
אינג' שמואל פן	-	מהנדס ושמאי מקרקעין
גלית אציל לדור	-	שמאית מקרקעין
אמיליה אשור	-	שמאית מקרקעין
מלכה דור	-	בוגרת במנהל עסקים

28 בנובמבר 2004
מספרנו : 17018-38-20



**תכנית מפורטת מס' רח/800/ב/1/4
עקרונות שומה**

1. תכנית רח/800/ב/1/4 משתרעת על פני שטח של 5,005 מ"ר דונם.
2. התכנית כוללת חלקות וחלקי חלקות בגוש 3701.
3. מטרת התכנית הינן, בין היתר, שינוי יעוד מאזור מגורים ב' ושטח ציבורי פתוח לאזור מגורים ג' מיוחד (מגרשים 1 ו-2) ואיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים של חלקות 663, 664, 668, 510, 675, 676 למגרשים 1 ו-2 למגורים והפרשות ללא תמורה לעיריית רחובות.
4. על מגרש מס' 1 יבנה מבנה מגורים ע"ג מרתף חניות, קומת קרקע הכוללת לובי ומחסנים + 5 קומות טיפוסיות, 6 דירות בקומה, 105 מ"ר ליח"ד + 2 גירות גג, סה"כ 32 יח"ד.
5. על מגרש מס' 2 יבנה מבנה מגורים ע"ג מרתף חניות, קומת קרקע הכוללת לובי ומחסנים + 6 קומות טיפוסיות, 2 דירות בקומה, 105 מ"ר ליח"ד, סה"כ 12 יח"ד.
6. התכנית ערוכה לפי עקרונות חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, המתייחסים לאיחוד וחלוקה של החלקות הנ"ל והיא מהווה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים - בהתאם לפרק ג', סימן ז' לחוק התכנון והבניה.



5. בנוסף להוראות התכנית הנחו אותנו העקרונות הבאים:
- א. זכויות הבעלים הפרטיים רוכזו במגרשי תמורה נפרדים.
- ב. מגרשי התמורה לבעלים ניתנו קרוב ככל האפשר למיקום החלקות המקורי.
- ג. מקדם שווי לבנייני ציבור במצב קודם הינו כ- 85%.
- ד. מקדם שווי לשטח ציבורי פתוח במצב קודם הינו כ- 40%.
4. במגרשי התמורה הובאו בחשבון, בין השאר, מקדמי שווי כדלקמן:
- קרבה לדרך. כ- 5%
קרבה לש.ב.צ.כ- 10%
קרבה לשצ"פ כ- 5%
מס' יח"ד בבנין כ- 6% הפחתה במגרש 1 לעומת מגרש 2.
6. תחשיב השווי היחסי מתייחס לזכויות הבעלים בקרקע ומקבל ביטוי ביחידות דיור. במגרשים 1 ו- 2.
7. מגרשים המיועדים למטרות ציבוריות - יירשמו ע"ש עיריית רחובות ללא תמורה ואינם באים בחשבון בחישוב השווי היחסי של מגרשי התמורה.
8. בחישוב השטחים של מגרשי התמורה קיימת דרגה של אי דיוק סופי. אי דיוק זה הינו שולי, זכויות הבניה במגרשי התמורה קבועות ואינן נגזרות משטח המגרש.
- לאחר שתוכן מפה לצרכי רישום יעשה החישוב המדויק של שטחי המגרשים.

בכבוד רב,
אינג' שמואל פן
מהנדס ושמאי מקרקעין



**אינג' שמואל פן ושות'
מרחב תכנון מקומי רחובות**

תכנית מפורטת מס' רח/800/ב/1/4

טבלת איזון ולוח הקצאות

תשלומי איזון	חדש				מצב				קודם				מצב				גוש
	שווי יחסי מוקצה מסה"כ ב - %	חלק מוקצה במגרש	שטח מגרש (עפ"י מדידה גרפית)	יעוד	מגורש מספר	חלק יחסי מסה"כ ב - %	שטח בעלות במ"ר	יעוד החלק	חלקים בעלות	שם הבעלים	שטח רשום במ"ר	חלקה	שטח רשום במ"ר	חלקה	גוש		
אין	26.443%	בשלמות	755	מגורים ג' מיוחד	2	26.443%	745	שב"צ	1 / 1	חברת נכסי ציבור ברחובות בע"מ	745	510	745	510	3701		
	28.872%	3925/10000	1,275	מגורים ג' מיוחד	1	28.872%	757	מגורים ב' ודרך	1 / 1	האוניברסיטה העברית בירושלים	757	663	757	663	3701		
	33.684%	4579/10000	1,275	מגורים ג' מיוחד	1	33.684%	757	מגורים ב' ודרך	1 / 1	האוניברסיטה העברית בירושלים	757	664	757	664	3701		
	11.001%	1496/10000	1,275	מגורים ג' מיוחד	1	11.001%	649	שצ"פ	1 / 1	האוניברסיטה העברית בירושלים	649	668	649	668	3701		
	100.000%		2,030			100.000%	2,908					2,908		סה"כ			
איזון		בשלמות	173	דרך	3												
		בשלמות	705	שב"צ	510												
		בשלמות	500	שצ"פ	675		500	שצ"פ	1 / 1	עיריית רחובות	500	675	500	675	3701		
		בשלמות	1,412	דרך	676		1,412	דרך	1 / 1	עיריית רחובות	1,403	676	1,403	676			
		בשלמות	185	דרך	734		185	שצ"פ	1 / 1	עיריית רחובות	185	734	185	734			
			5,005			100.000%	5,005						2,908	סה"כ			

עיריית רחובות
פנינהל הנדסה
1 מתוך 1
21-06-2006
נ ר פ ק ב ע
הועבר ל.....

