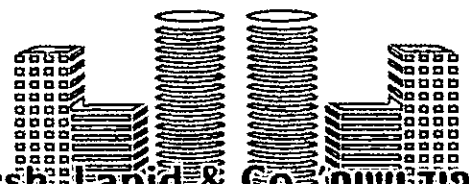


4016765 (20)



Gersh, Lapid & Co. לפיה ושות' גרש, שמאי מקרקעין בע"מ
Real estate appraisers Ltd

עיריית רחובות
מינהל הנדסה
21-10-2007
נתקבל
תכנון בנין ערים

משרד הפנים
מחוז מרכז
29.10.2007
נתקבל
תיק מס':

Toby Gersh,	Economist (B.A) & Real estate appraiser	כלכלן ושמאי מקרקעין	טובי גרש,
Yaacov Lapid,	Real estate appraiser	שמאי מקרקעין	יעקב לפיד,
Oren Sagi,	Real estate appraiser	שמאי מקרקעין	אורן שגיא,
Shahar Assa	Real estate appraiser	שמאי מקרקעין	שחר אסא
Yaron Ovadiah	Real estate appraiser	שמאי מקרקעין	ירון עובדיה
Arie Kogan	Civil Engineering (B.Sc)	מהנדס אזרחי	אינג' אריה קוגן,
Marwan Zeibak,	Geodetic Engineer (B.Sc) & Licensed Surveyor	מהנדס גיאודטי ומודד מוסמך	אינג' מרוואן זיבק,

עיריית רחובות
מינהל הנדסה
מרחב תכנון מקומי רחובות
17-10-2007
נתקבל
תיק מס':

טבלאות הקצאה ואיזון
לתכנית מספר רח/מק/84/13/ב'
גוש 3697, חלקה 66 וחלק מחלקה 71
רחובות

ועדה מקומית רחובות
אישור תכנית מס' 2.13/84/רח.מק.
תועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 2.10.2007 ביום 10.10.07
יו"ר הועדה
מהנדס הועדה

הוכן על ידי טובי גרש, שמאי מקרקעין וכלכלן

11 באוקטובר 2007
 כ"ט חשוון תשס"ח
 סימ' : 2066.01

לכבוד :
 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה "רחובות"
 "קניון רחובות"
 רחוב ביל"ו 2
רחובות
 נכבדי,

הנדון : עקרונות ושיקולים בביצוע טבלאות הקצאה ואיזון לתכנית
 מס' רח/מק/13/84/ב', גוש: 3697, חלקה 66 וחלק מחלקה: 71
 ר ח ו ב ו ח ת

הריני מתכבד להגיש בזאת את העקרונות והשיקולים שהנחו אותי בביצוע טבלאות ההקצאה והאיזון המצורפות לתכנית שבנדון.

1. תאור המקרקעין הנכללים באיחוד וחלוקה מחדש

א. כללי

3697		גוש
71	66	חלקי חלקות
3,061 מ"ר	18,591 מ"ר	שטח רשום של החלקות
259 מ"ר	18,591 מ"ר	שטח הכלול באיחוד וחלוקה

ב. תאור הסביבה

המקרקעין נשוא חוות הדעת מצויים משני עברי רחוב שאול טשרניחובסקי בסמוך למפגש הרחובות יצחק יעקובי ושאול טשרניחובסקי אשר בשכונת מילצין שברחובות. האזור בו ממוקמים המקרקעין מאופיין, בעיקר, בבתי מגורים בני 4 – 7 קומות ותיקים לצד בניינים חדישים ברחוב יצחק יעקובי ומדרום לו ומצפון בבתי מגורים צמודי קרקע וותיקים לצד בתים חדישים מצפון.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל, בין השאר, תאורת רחוב, ביוב, מדרכות, כבישים, תקשורת וכד'.

ג. תאור המקרקעין

חלקה 66 אינה רגולארית ושטחה הרשום 18,591 מ"ר חלק מחלקה 71, בשטח 259 מ"ר ממוקמת מצפון מערב ובצמוד לחלקה 66. המקרקעין נשוא חוות הדעת כוללים בצד המזרחי – חלק ממבנה ציבורי (מועדון תרבות – מפעל הפיס), מדרום – חלק מדרך, רחוב יצחק יעקובי, ממערב – חלק מדרך, רחוב שאול טשרניחובסקי המהווה ציר תנועה ראשי בעיר (ציר עוקף רחובות), המאופיין בתנועת כלי רכב רבה. במרכז החלק הצפוני של החלקה מצפון מזרח לרחוב טשרניחובסקי שני מבני מגורים בני 7 קומות מעל קומת קרקע חלקית. החלק הדרום מערבי של החלקה, ברובו, מהווה שטח פתוח.

2. העקרונות הקבועים בחוק לעריכת טבלאות ההקצאה והאיזון

א. כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב, ככל האפשר, למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה.

ב. שוויו של המגרש שיוקצה כאמור ביחס לשווים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו על ידי החלוקה, יהיה, ככל האפשר, כשוויו של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשווים של סך כל המגרשים הקודמים.

ג. לא הייתה אפשרות לשמור על מלוא היחסיות כאמור, יהיה מקבל ההקצאה ששווי מגרשו החדש נמוך ביחס משווי של מגרשו הקודם, זכאי לקבל מהוועדה המקומית תשלום הפרש, ומקבל ההקצאה ששווי מגרשו החדש גבוה ביחס משווי של מגרשו הקודם, חייב לשלם לוועדה המקומית את הפרש.

3. פסקי דין בנושא

בהתאם לפסק הדין בבג"ץ 4914/91 ו- 5063/91 נקבע שיש להעריך את שווי החלקות והמגרשים בהתאם לייעודם וזכויות הבניה המוקנות בהם.

4. זכויות קנייניות

נסח רישום מקרקעין

א. הוצג בפני עותק רישום מפנקס הזכויות, נסח מסי 2109 מתאריך 9.6.2004, המתייחס לחלקה 66 בגוש 3697, לפיו עולה, בין השאר, כדלקמן:

מספר ישן של החלקה: 14.

סוג מקרקעין: מירי.

שטח חלקה רשום: 18,591 מ"ר.

בעלויות

חלק בבעלות	בעלים
250 / 18591	שפרד עזרא ת.ז. 980748
18091 / 37182	אהרוני ישראל ת.ז. 980751
3000 / 37182	אדרון חברה לבנין והשקעות (1994) בע"מ ח.פ. 511913683
15591 / 37182	טל הללה ת.ז. 02147171

בין ההערות:

- הערה מיום 24.2.1974 על הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 על חלק מהחלקה (בהתאם לי.פ. 1973 מיום 27.12.1973).
- הערה מיום 9.8.1991 על הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 על חלק מהחלקה (בהתאם לי.פ. 3885 מיום 6.6.1991).

ב. הוצג בפני עותק רישום מפנקס הזכויות, נסח מס' 2507 מתאריך 17.5.2000, המתייחס לחלקה 71 בגוש 3697, לפיו עולה בין השאר, כדלקמן:

סוג מקרקעין: מירי
 שטח חלקה רשום: 3,061 מ"ר.

בעלויות

חלק בבעלות	בעלים
1 / 6	פיינשטיין שלומית
1 / 30	פיינשטיין שלומית
1 / 6	אהרונוביץ שלום
1 / 30	אהרונוביץ שלום
1 / 5	איטבליסמנט טיריאוס
3 / 40	טל הללה
1 / 40	טל הללה
1 / 10	גלצר מנשה דרכון בלגי 42927
1 / 10	גלצר נוטמן אסתר דרכון בלגי 56733
4 / 40	אהרוני ישראל ת.ז. 980751

בין ההערות:

- הערה מיום 24.2.1974 על הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 על חלק מהחלקה (בהתאם לי.פ. 1973 מיום 27.12.1973).
- הערה מיום 20.12.1993 על הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 על חלק מהחלקה (בהתאם לי.פ. 4174 מיום 7.12.1993).
- הערה מיום 22.1.1995 על ייעוד מקרקעין לפי תקנה 27 לטובת יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות (בהתאם לבקשה מיום 15.1.1995 על הייעוד והשימוש של המקרקעין).
- הערה מיום 16.12.1998 על הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 על חלק מהחלקה (בהתאם לי.פ. 4708 מיום 8.12.1998).

5. בהתאם להודעה על פי סעיף 19 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943, חלק מחלקה 71 בגוש 3697, בייעוד שב"צ ושצ"פ נהיה לקניינה הגמור והמוחלט של עיריית רחובות.

6. זכויות תכנוניות מאושרות

בהתאם למידע שהתקבל במשרדי הועדה המקומית לתכנון ולבניה "רחובות", על המקרקעין שבנדון חלות, בין השאר, התכנוניות הבאות:

1. תכנית מס' רח/84/ב' (פורסמה למתן תוקף ב.פ. 868 מתאריך 24.8.1961).

בין מטרות התכנית:

- א. פתיחת וביטול דרכים.
 - ב. קביעת אזור חקלאי.
 - ג. ייעוד אזור מגורים ב', 2 קומות, בחלקה מס' 9 תורשה בנייה לא יותר מ – 250 יח"ד.
 - ד. קביעת אזור לבניני צבור ושטח ציבורי פתוח ושביל.
- בהתאם לתשריטת התכנית, מסווג המתחם שבנדון, בין היתר, באזור מגורים ב', שטח ציבורי פתוח, דרך להרחבה, דרך לביטול ואזור חקלאי.

לגבי השטחים הצבורים נקבע, בין השאר, כדלקמן:

דרכים: כל הדרכים והרחבת דרכים יירשמו על שם עיריית רחובות.

שטחים ציבוריים פתוחים: כל השטחים הצבורים הפתוחים שבבעלות פרטית ירשמו על שם עיריית רחובות ללא תמורה.

שטחים לבניני ציבור: כל השטחים לבניני ציבור שבבעלות פרטית יימסרו לעיריית רחובות או בתוקף הפקעה.

2. תכנית מתאר מס' רח/13/84 (פורסמה למתן תוקף ב.פ. 4142 מתאריך 9.9.1993).

התכנית חלה על חלקים מחלקות 66 (6,457 מ"ר מהחלק הצפוני של החלקה) ו – 71 (260 מ"ר מהחלק הצפוני של החלקה)

בין מטרות התכנית:

- א. קביעת מגרש להרחבת שד' הקיבוצים, מגרש מס' 1 (2,521 מ"ר).
- ב. קביעת מגרש לשטח לבניני ציבור, מגרשים מס' 2 (794 מ"ר) ו – 3 (200 מ"ר).
- ג. קביעת מגרש לשטח ציבורי פתוח, מגרש מס' 4 (202 מ"ר).
- ד. קביעת מגרש לאזור מגורים מיוחד, מגרש מס' 5 (3,000 מ"ר).
- ה. ביטול דרך ושביל קיים.
- ו. שינוי ייעוד משצ"פ לדרך ולשב"צ.



רשום שטחי ציבור

השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו ע"ש עיריית רחובות.

3. תכנית מתאר מס' רח/2000/ב'1 (פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4412 מתאריך 28.5.1996.

מטרת התכנית, קביעת הוראות בניה למרתפים. בהתאם להוראות התכנית נקבע כי באזור בנייני ציבור ניתן יהיה לבנות מרתפים לשימושים המותרים במבנה. שטח המרתף יילקח בחשבון על פי שימושיו לצורך חישוב תקני החניה.

4. תכנית מס' רח/2000/ח' (פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4436 מתאריך 15.8.1996). בהתאם להוראות התכנית, כל תשתיות החשמל (למעט קווי מתח עליון), טלוויזיה בכבלים וטלפונים יהיו תת קרקעיות. תחנות שנאים פנימיות יהיו במבנים תת קרקעיים.

5. תכנית מתאר מס' רח/13/84/א' (פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4518 מתאריך 4.5.1997). התכנית משנה את הוראות תכנית מס' רח/13/84, בין השאר, כדלקמן:

א. יעוד מגרש להרחבת רח' יעקובי, מגרש מס' 2 (2,731 מ"ר סה"כ).

ב. הקטנת אזור שטח לבנייני ציבור לשם שמירה על שטח זהה למגרש למגורים, מגרש מס' 3 (198 מ"ר) ומגרש מס' 6 (588 מ"ר).

ג. קביעת הוראות בדבר בנית 2 יח"ד נוספת לכל בנין במגרש מס' 5 (3,000 מ"ר), המסווג באזור מגורים מיוחד.

ד. קביעת אזור שטח ציבורי פתוח, מגרש מס' 4 (200 מ"ר).

ה. קביעת הוראות כי קווי הבניין ישונו כדי לאפשר בניית מרפסות פתוחות.

עמוד 7 מתוך 10

6. התכנית המוצעת

התכנית המוצעת חלה על חלקה 66 בשלמות ועל חלק מחלקה 71 בגוש 3697. התכנית כוללת מגרשים כדלקמן:

מס' מגרש	שטח במ"ר	ייעוד
2	12,182	חלקאי
6	566	שב"צ
7	198	שב"צ
8	207	שצ"פ
9	2,978	מגורים מיוחד
10	2,719	דרך
סה"כ	18,850	

7. תיק בניין

מעיון בתיקי בניין במשרדי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה "רחובות" ואשר חלקות שבנדון, אותרו היתרי הבניה המפורטים להלן:

א. היתר בניה שמספרו 4166, שניתן בתאריך 20.12.1993, לבית המגורים אשר ברחוב יצחק יעקובי מספר 4, לבניית בית מגורים המכיל 24 יח"ד, מבנים מוגנים דירתיים ומחסנים. שטח המגרש 1,500 מ"ר ושטח הבניה הכולל המבוקש בהיתר 3,075.19 מ"ר.

ב. היתר בניה שמספרו 969, שניתן בתאריך 8.9.1997, לשינויים בקומת קרקע ותוספת עליית גג לבית המגורים אשר ברחוב יצחק יעקובי מספר 2. בהתאם להיתר הבניה עולה כי המבנה ברחוב יצחק יעקובי 2 בן 6 קומות מעל קומת קרקע חלקית. סה"כ שטח הבניין 3,280.14 מ"ר.

ג. היתר בניה שמספרו 970102, שניתן בתאריך 25.7.1999, לתוספת 2 יח"ד בקומת קרקע בשטח 194 מ"ר בבית המגורים אשר ברחוב יצחק יעקובי 4.

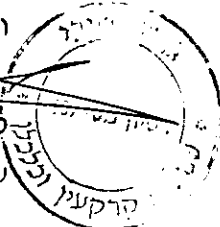
8. הערכת השווי

- א. להערכת השווי הובאו בחשבון הוראות תכנית בניין עיר מס' רח/13/84/א', בדגש על זכויות הבניה, ייעוד המגרשים, שטחם וצורתם, כמפורט לעיל.
- ב. הובאו בחשבון הוראות תכנית מס' רח/13/84.
- ג. הובא בחשבון מיקומם של המגרשים.
- ד. הובאו בחשבון מקדמי התאמה שמאיים מקובלים.
- ה. הובאו בחשבון מחירי מכירה של מקרקעין דומים, בהתאמה למיקום ולמאפייני המגרשים.

9. עקרונות הקצאת המגרשים לבעלים

- א. התחשבתי בעקרון ההקצאה הקרובה, ככל האפשר, למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה.
- ב. התחשבתי בזכויות במקרקעין, כמפורט בסעיף 4 לעיל, לרבות פרסום הודעה על הפקעה לפי סעיף 19 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943, לגבי חלק מחלקה 71 הנכלל בתכנית.
- ג. ההקצאה מאוזנת, אין תשלומי איזון.

ולראיה באתי על החתום,
 גרש טובי
 שמאי מקרקעין וכלכלן



רצ"ב טבלאות הקצאה ואיזון

מס' סה"כ	מעג קיים										פרטי הבעלים		
	תשלומי איזון (1)	שטח יחסי במ"ר	חלק בעלים במגורש	שטח במ"ר	מספר מגורש	שטח יחסי	חלק הבעלות	שטח נכלל במ"ר	שטח רשום במ"ר	חלקה	גוש	ת.ז./ח.פ.	שם הבעלים
1	0	195.3	1603 / 100000	12,182	2	250.0	18591 / 250	18,591	18,591	66	3697	980748. ת.ז.	שפרד עזרא
2	0	5,895.7	48397 / 100000	12,182	2	7,545.5	15091 / 37182	18,591	18,591	66	3697	980751. ת.ז.	אהרונז ישראל
3	0	1,489.0	1 / 2	2,978	9	1,500.0	3000 / 37182	18,591	18,591	66	3697	980751. ת.ז.	אהרונז ישראל
4	0	1,489.0	1 / 2	2,978	9	1,500.0	3000 / 37182	18,591	18,591	66	3697	511913683. ח.פ.	אדרון חברה לבניה והשקעות (1994) בע"מ
5	0	6,091.0	50000 / 100000	12,182	2	7,795.5	15591 / 37182	18,591	18,591	66	3697	02147171. ת.ז.	טל הללה
		566.0		566	6	259.0	1 / 1	259	3,061	71	3697		עיריית רחובות (2)
		198.0		198	7								
		207.0		207	8								
		2,719.0		2,719	10								
0	0	18,850.0				18,850.0							

- הערות:
- הקצאה מאוזנת. אין תשלומי איזון.
 - זכויות עיריית רחובות הינן על פי הודעה לפי סעיף 19 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.
 - על פי הסכם עיום 15.7.1993, המחצית הצפון מזרחית של מגרש 9 תוקצה למר אהרונז ישראל ת.ז. 980751 (מגרש 9 א) והמחצית הדרום מערבית של מגרש 9 תוקצה לאדרון חברה לבניה והשקעות (1994) בע"מ ח.פ. 511913683 (מגרש 9 ב).

ולראיה נאתי על החתום,
 גרש
 טוברי
 שטח: מקרקעין/Real Estate
 טל: 052/13/84

מנכ"ל
 רשמי: 407
 רשמי: 407
 רשמי: 407