



4017315 (20)

דנוס-כהן שמאי מקרקעין בע"מ

Dannus Cohen Real Estate Appraisers LTD

מחוז מרכז
21.12.2008
נתקבל
תיק מס':

23.10.2008

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות

רח' ביל"ו 2

רחובות

,ג.א

9572

יובל דנוס
שמאי מקרקעין
Yuval Dannus
Real Estate Appraiser

אסתר כהן
שמאית מקרקעין
Ester Cohen
Real Estate Appraiser

אוהד דנוס
שמאי מקרקעין
Ohad Dannus
Real Estate Appraiser

מוטי דיאמנט
כלכלן חקלאי
ושמאי מקרקעין

Motty Diamant
B.S.C. AGR & Real
Estate Appraiser

דבי סנדיק-חבס
שמאית מקרקעין
Debby Sendyk-Habas
Real Estate Appraiser

ליאת פרידמן-עוקב
שמאית מקרקעין
Liat Friedman-Okev
Real Estate Appraiser

ירון להט
שמאי מקרקעין
Yaron Lahat
Real Estate Appraiser

הנדון: עקרונות טבלת איחוד וחלוקה חדשה ללא
הסכמת בעלים לתכנית רח/מק/2106/7,ב,
חלקות 397, 398, 413-415, 440-443, 456
ו-472 בגוש 3697, רחובות.

אנו מתכבדים להגיש בזה העקרונות שביסוד הטבלה בנדון.
תכנית רח/מק/2106/7,ב, כוללת חלקות לאיחוד וחלוקה חדשה
עפ"י הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

תחום האיחוד וחלוקה חדשה שבתכנית

גוש 3697 : חלקות 397, 398, 413-415, 440-443, 456, 472.

סה"כ שטח החלוקה חדשה - 46,573 מ"ר.

ועדה מקומית לחובות
מישור תכנית מס' רח/מק/2106/7,ב
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 2008.013 ביום 07.12.2008
.....
מהנדס הועדה:





1. מצב תכנוני קיים

1.1. תכנית רח/מק/1/2106, שפורסמה למתן תוקף ב- י.פ. 4794 מיום 12.8.1999, קבעה, בין היתר, את יעוד חלקה 440 לש.ב.צ. וחלקות 415-413 ו- 472 למגורים ג'.
כמו כן, קבעה את יעוד חלקות 397 ו- 398 לדרך, 443-441 לש.ב.צ. ו- 456 לש.צ.פ..

1.2. תכנית רח/מק/4/2106, שפורסמה למתן תוקף ב- י.פ. 5073 מיום 8.5.2002, קבעה, בין היתר, את יעוד חלקה 440 למגורים ג'.

1.3. תכנית רח/מק/7/2106, שפורסמה למתן תוקף ב- י.פ. 5334 מיום 13.10.2004, שינתה את מיקום חלקה 440 (מגרש 302 בתכנית), יצרה שלושה מגרשים ביעוד מגורים ג', במקום ארבעת החלקות 415-413, 472 ויצרה מגרשים חדשים ביעוד ציבורי (דרך, ש.ב.צ. וש.צ.פ.).

1.4. תכנית רח/מק/1/2106/א שאושרה ופורסמה בעיתונות הכתובה אך טרם פורסמה ברשומות, הקצתה את הזכויות בחלקות 415-413, 472 לחלק מבעלי אותן החלקות.



חברת לשנת שמאי מקרקעין
בישראל

2. מצב תכנוני מוצע

- 2.1. התכנית המוצעת רח/מק/7/2106/ב, מהווה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים ומטרתה, בין היתר, להסדיר את המצב הקנייני בחלקות בהתאם לתכנון בתכנית רח/מק/7/2106 ולזכויות הקנייניות המאושרות בתכנית רח/מק/1/2106/א.
- 2.2. הטבלה המוצעת תואמת את התכנית לצרכי רישום שנמצאה כשרה לרישום ביום 3.6.2008.
- 2.3. אשר על כן, התכנית אינה כוללת איזון כספי.

ועל זאת באתי על החתום,



אוהד דנוס

שמאי מקרקעין

רצ"ב

טבלת איחוד וחלוקה חדשה.

מרחב תכנון מקומי רחובות
טבלת איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לתכנית רח/מק/2106/7,ב,
חלקות 397, 398, 413-415, 440-443, 456 ו-472 בגוש 3697, רחובות.

מצב מוצע				מצב קיים						מס' סד'
יעוד	חלקים בהקצאה **	שטח במ"ר	מס' חלקה ארעית בתצ"ר	חלק יחסי בחלקה*	יעוד	שטח רשום במ"ר	חלקה	גוש	שם הבעלים *	
מגורים ג'	0.19300	9,067	510	0.52382	מגורים ג'	4,830	413	3697	קרן אביאל ת.ז. 0981656	1
מגורים ג'	0.19300	8,187	514	0.40788					קרן מיכאל ת.ז. 0503285	
מגורים ג'	0.19300	7,068	517	0.05227					בירן שרגא ת.ז. 0921019	
				0.00922					הרמולין צדקיהו ת.ז. 0824493	
				0.00682					עברון אמנון ת.ז. 1051858	
מגורים ג'	0.38392	9,067	510	0.52382	מגורים ג'	9,609	414	3697	קרן אביאל ת.ז. 0981656	2
מגורים ג'	0.38392	8,187	514	0.40788					קרן מיכאל ת.ז. 0503285	
מגורים ג'	0.38392	7,068	517	0.05227					בירן שרגא ת.ז. 0921019	
				0.00922					הרמולין צדקיהו ת.ז. 0824493	
				0.00682					עברון אמנון ת.ז. 1051858	
מגורים ג'	0.23330	9,067	510	0.52382	מגורים ג'	5,839	415	3697	קרן אביאל ת.ז. 0981656	3
מגורים ג'	0.23330	8,187	514	0.40788					קרן מיכאל ת.ז. 0503285	
מגורים ג'	0.23330	7,068	517	0.05227					בירן שרגא ת.ז. 0921019	
				0.00922					הרמולין צדקיהו ת.ז. 0824493	
				0.00682					עברון אמנון ת.ז. 1051858	
מגורים ג'	1.00000	1,905	515	1.00000	מגורים ג'	1,910	440	3697	י.ר. אחים עזרא חברה לבנין בע"מ	4
מגורים ג'	0.18978	9,067	510	0.52382	מגורים ג'	4,750	472	3697	קרן אביאל ת.ז. 0981656	5
מגורים ג'	0.18978	8,187	514	0.40788					קרן מיכאל ת.ז. 0503285	
מגורים ג'	0.18978	7,068	517	0.05227					בירן שרגא ת.ז. 0921019	
				0.00922					הרמולין צדקיהו ת.ז. 0824493	
				0.00682					עברון אמנון ת.ז. 1051858	
דרך	1.00000	3,706	513	1.00000	דרך	1,631	397	3697	עיריית רחובות	6
דרך	1.00000	198	519	1.00000	דרך	1,625	398	3697	עיריית רחובות	
ש.ב.צ.	1.00000	3,116	511	1.00000	ש.ב.צ.	3,511	441	3697	עיריית רחובות	
ש.ב.צ.	1.00000	3,010	516	1.00000	ש.ב.צ.	2,870	442	3697	עיריית רחובות	
ש.ב.צ.	1.00000	9,537	518	1.00000	ש.ב.צ.	9,251	443	3697	עיריית רחובות	
ש.צ.פ.	1.00000	758	512	1.00000	ש.צ.פ.	747	456	3697	עיריית רחובות	
דרך	1.00000	21	509							
	11.00000	46,573		11.00000		46,573				סה"כ

