

20 2019805

ELI COHEN M.Sc.

אלי כהן M.Sc.

ניהול נכסים
Property Management

חקלאית
Agricultural

משרד הפנים מחוז המרכז
המקצועי שבמסגרת תשכ"ה-1965 שמאות
שנה הרישום 14/84
Environmental Appraising
הועדה המחוזית לתכנון ולבנייה החליטה
ביום 11.5.09 לאשר את התכנית.
יו"ר הוועדה המחוזית

שמאות מקרקעין
Real Estate Appraising

תאריך עדכון: 20/02/2008
מספרנו: 604-06

חוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965
הועדה המקומית לתכנון ולבנייה
רחובות

המחוז מתאר/מפורטת מס' 14/84/ר
בישיבה מס' 115
לחברת תכנית א' לועדה המחוזית לתכנון ולבנייה
מחוז המרכז כהמלצה להפקדה לאשרה
המתנדס
יו"ר הועדה

לכבוד: הועדה המקומית לתכנון ובנייה
רחוב בילו 2 - רחובות

ג.א.נ.

הנדון: עדכון חו"ד עבור שינוי תוכנית מתאר מקומית ותכנית מפורטת

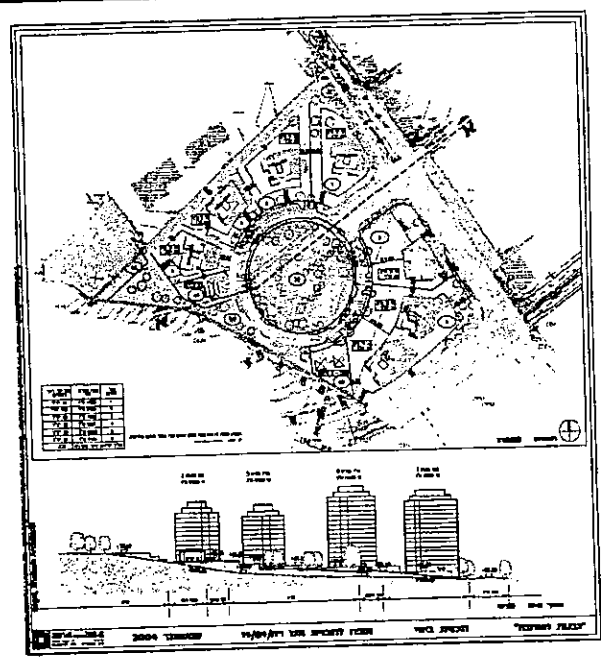
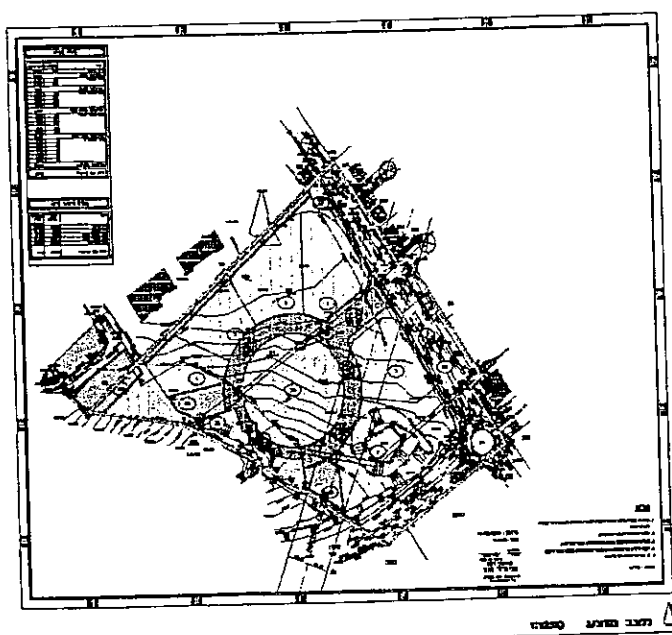
מס' רח/14/84, שינוי לתוכניות מס' R\6 ו- רח/84/ב',

איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים

לפי סימון ז', פרק ג' לחוק התכנון והבנייה - תשכ"ה

משרד הפנים
מחוז מרכז
14.12.2008
נתקבל
תוכנית המימוש:

נבדק וניתן להפקיד / לאשר
החלטת הועדה המחוזית / משנה מיוס 17.5.09
10.9.09
תאריך תשריט התביע
מתכנן המחוז



עמוד 1 מתוך 13



Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
Mobile: 972 (0)52-2562002 North branch: 972 (0)4-6790193
E-mail: elicohn@bezeqint.net

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
מל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
נייד: 052-2562002 א.צפון: 04-6790193
דואר אלקטרוני: elicohn@bezeqint.net

ניהול נכסים Property Management	שמאות חקלאית Agricultural Appraising	שמאות סביבתית Environmental Appraising	שמאות מקרקעין Real Estate Appraising
------------------------------------	---	---	---

תאריך עדכון: 20/02/2008

מספרנו: 604-06

1. כללי:

המתחם המתוכנן נמצא במחוז המרכז, נפת רחובות, בעיר רחובות. להלן שטחי החלקות הכלולות בתוכנית ושמות הבעלים בכל אחת מהן:

מס' גוש	מס' חלקה	שטח רשום במ"ר	שטח נכנס במ"ר	הבעלים	חלקים
3697	63	20,265	20,265	אטבלוסמנט טוריאוס	בשלמות
	65	19,854	19,854	גוטמן-גלצר אסתר	1/2
				גוטמן אסתר	1/2
	66	18,591	12,182	שפרד עזרא	1603/100,000
				אהרוני ישראל	48397/100,000
				טל הללה	50,000/100,000
	67	1,008	1,008	אטבלוסמנט טוריאס	1/4
				טל הללה	1/8
				גלצר מנשה	1/8
				גלצר גוטמן אסתר	1/8
				בנימין גינדי כהן בע"מ	1/8
				עמידשאי חברה לבנין והשקעות	1/8
				אהרוני ישראל	1/8
	68	4,284	4,284	אטבלוסמנט טוריאס	2/5
				טל הללה	1/10
				בנימין גינדי כהן בע"מ	1/10
				עמידשאי חברה לבנין והשקעות	1/10
				אהרוני ישראל	1/10
				פיינשטיין אסתר	1/20
				פיינשטיין דקלה	1/60
				פיינשטיין תמיר	1/60
				פיינשטיין אלון	1/60
				פיינשטיין זמירה	1/30
				פיינשטיין לימור	1/30
				פיינשטיין סמדר	1/30
	69	1,805	1,805	פיינשטיין אסתר	1/4
				פיינשטיין דקלה	1/12
				פיינשטיין תמיר	1/12
				פיינשטיין אלון	1/12
				פיינשטיין זמירה	1/6
				פיינשטיין לימור	1/6
				דניאלי סמדר	1/6

עמוד 2 מתוך 13



חבר לשכת
שמאי מקרקעין
בישראל (נ"ר)

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
Mobile: 972 (0)52-2562002 North branch: 972 (0)4-6790193
E-mail: elicohn@bezeqint.net

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל: 08-9462296 פקס: 08-9363763
נייד: 052-2562002 א.צפון: 04-6790193
דואר אלקטרוני: elicohn@bezeqint.net

ניהול נכסים Property Management	שמאות חקלאית Agricultural Appraising	שמאות סביבתית Environmental Appraising	שמאות מקרקעין Real Estate Appraising
------------------------------------	---	---	---

תאריך עדכון: 20/02/2008

מספרנו: 604-06

מס' גוש	מס' חלקה	שטח רשום במ"ר	שטח נכנס במ"ר	הבעלים	חלקים
	70	1,203	1,203	אטבלוסמנט טוריאוס	2/5
				טל הללה	1/10
				בנימין גינדי כהן בע"מ	1/10
				עמישדאי חברה לבנין והשקעות	1/10
				אהרוני ישראל	1/10
				פיינשטיין אסתר	1/20
				פיינשטיין דקלה	1/60
				פיינשטיין תמיר	1/60
				פיינשטיין אלון	1/60
				פיינשטיין זמירה	1/30
				פיינשטיין לימור	1/30
				דניאלי סמדר	1/30
	71	3061	2520	פיינשטיין שולמית	1/5
				אהרונוביץ שלום	1/5
				אטבלוסמנט טוריאוס	1/5
				טל הללה	1/10
				גלצר מנשה	1/10
				גלצר-נוטמן אסתר	1/10
				אהרוני ישראל	1/10
		סה"כ השטח הנכנס לתוכנית במ"ר	63,121		

מיקום החלקות:

השטח שבנדון הנו חטיבת קרקע ריקה הנמצאת באזור הדרום מערבי של העיר רחובות וממוקמת במתחם קרקעי בשכונת גבעתי הגובלת בדרום בשכונת "רחובות החדשה" (שכ' עין גנים) ובמזרח בשכונת מילצין. האזור הסמוך מאופיין בבנייה רוויה חדשה וישנה המשולבת בבניה צמודת קרקע חדשה וישנה. בצמוד למתחם הנדון מצפון קיים מתחם חינוכי הכולל את ביה"ס "אורטי" ואולם ספורט עירוני. בסמוך מדרום בצומת הרחובות יצחק בן ארי ושד' פנחס בן דוד (קפרא) קיים מרכז מסחרי פעיל. המתחם צמוד לרחוב טשרניחובסקי המשמש כ"עוקף מערבי" של העיר ואת מצירי האורך העיקריים שלה.

עמוד 3 מתוך 13



Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
 Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
 Mobile: 972 (0)52-2562002 North branch: 972 (0)4-6790193
 E-mail: elicohn@bezeqint.net

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
 מל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
 נייד: 052-2562002 א.צפון: 04-6790193
 דואר אלקטרוני: elicohn@bezeqint.net

ניהול נכסים Property Management	שמאות הקלאית Agricultural Appraising	שמאות סביבתית Environmental Appraising	שמאות מקרקעין Real Estate Appraising
------------------------------------	---	---	---

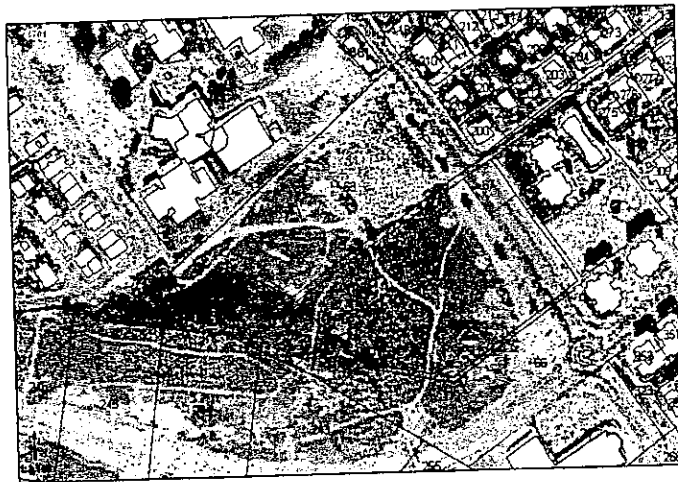
תאריך עדכון: 20/02/2008

מספרנו: 604-06

גבולות השטח:

- מצפון - מתחם ביה"ס אורט.
- ממזרח - רחוב טשרניחובסקי.
- מדרום - מתחם מסחרי הנמצא במגמת התרחבות.
- ממערב - שטח פתוח המיועד לפארק עירוני, גבעת האהבה.

טופוגרפית פני השטח מאופיינת שיפוע העולה מכיוון צפון מזרח לכיוון דרום מערב, כשבתלק הדרום מערבי של המתחם קיימת גבעת האהבה.



החלק הארי של שטח התוכנית (חלקות 63, 65, 66, 67 ו-71) כ- 55.83 דונם (88.45% משטח התוכנית) הינן חלקות מאורכות שלפחות אחת מפאותיהן נושקת לרחוב טשרניחובסקי, שהנו רחוב מרכזי בעיר. כמו כן החלקות מגיעות כמעט עד לקצה המזרחי של המתחם (גבעת האהבה).

כלומר הפיזור של החלקות הני"ל ושטחן משתרע על רוב רובו של שטח התוכנית. יתר שלושת החלקות (68, 69 ו-70) ממוקמות בצמוד לפאה הדרום מערבית של המתחם. גם בחלקות האחרונות מיוצגים רוב רובם של הבעלים בתוכנית.

עמוד 4 מתוך 13



Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
 Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
 Mobile: 972 (0)52-2562002 North branch: 972 (0)4-6790193
 E-mail: elicohn@bezeqint.net

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
 טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
 נייד: 052-2562002 א.צפון: 04-6790193
 דואר אלקטרוני: elicohn@bezeqint.net

ניהול נכסים Property Management	שמאות חקלאית Agricultural Appraising	שמאות סביבתית Environmental Appraising	שמאות מקרקעין Real Estate Appraising
------------------------------------	---	---	---

תאריך עדכון: 20/02/2008

מספרנו: 604-06

המצב התכנוני:

המצב התכנוני הנוכחי:

- בהתאם לתוכנית R/6 המתחם מוגדר כשטח ביעוד חקלאי.
- בהתאם לתוכנית רח"ב/84 המתחם מוגדר כשטח ביעוד חקלאי, דרכים ושטח ציבורי פתוח.

המצב התכנוני המוצע:

תוכנית בנין ערים המוצעת נקראת **שינוי תכנית מתאר מקומית ותכנית מפורטת מס' רח"ב/14/84**, המהווה שינוי לתכנית R/6 ו- רח"ב/84, ואיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לפי סימן ז' פרק ג' לחוק.

מטרות התכנית:

- שינוי קרקע חקלאית למטרות:
- שטח לבניני ציבור.
- שטח ציבורי פתוח.
- אזור מגורים ג'.
- דרכים.
- קביעת הוראות בניה.
- איחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת בעלים כמפורט בתשריט בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
- ביחס לתכניות מתאר קיימות - על תכנית זו לא תחולנה הוראות תכנית רח"ב/2000/ג' ורח"ב/2000/ב'1.

שימושים מותרים:

אזור מגורים ג':

- מגורים בבנייה רוויה.
- שטחי חנייה לגינון.
- תשתיות לסוגיהן.
- מרתפים להקמת מחסנים פרטיים לדיירים בגודל של 4.5 מ"ר/יחיד ולחניונים.

מבני צבור:

- מגרשים 43 ו- 44 נועדו להקמת גני ילדים ומעונות יום.
- מגרשים 41 ו- 42 נועדו להשלמת מגרשים גובלים.

שטח ציבורי פתוח:

- נופש ונוי, גנים, חורשות ושדרות.
- מגרשי משחקים לרבות כיכרות ורתבות.
- שבילים להולכי רגל.
- חניה לצורך השימושים המותרים באזור זה.
- מקלטים ומחסות ציבוריים.
- מתקנים הנדסיים ציבוריים, כולל תחנת טרנספורמציה.

חניה:

- באזור מגורים - 1.5 חניות/יחיד.
- חניה לאורחים - כמסומן בנספח התחבורה ובהתאם לתקן חניה לאורחים של 0.25 חניות/יחיד.

עמוד 5 מתוך 13

ניהול נכסים Property Management	שמאות חקלאית Agricultural Appraising	שמאות סביבתית Environmental Appraising	שמאות מקרקעין Real Estate Appraising
------------------------------------	---	---	---

תאריך עדכון: 20/02/2008

מספרנו: 604-06

מרתפים ומחסנים:

באזור מגורים ג' תותר הקמת מרתפים ששטחם לא יובא במנין שטח הרצפות המירבי לשימושים העיקריים המותרים באזור, כפי שמופיע בלוח האזורים ובכפוף להנחיות הבאות:
השימוש במרתף:

- למחסנים דירתיים בהיקף של 4.5 מ"ר/יח"ד, באופן שסך שטח המחסנים לא יעלה על 4.5 מ"ר/יח"ד, כולל המחסנים בקומת הכניסה לבנין.
- לחדרי משחק לכלל דיירי הבית, חדרי הסקה, חדרי מכונות, מקלט וחניה.
- המרתף יהיה בקונטור קווי הבניה ובגובה מכסימלי של 2.20 מ'. הכניסה אליו מתוך המבנה בלבד.
- תותר הקמת מרתפים לחניה תת קרקעית עד לגבולות המגרש או המתחם בתנאי שיובטח פתרון ניקוז לשביעות רצון מהנדס העיר.
- תותר הקמת מחסנים דירתיים גם בקומת הכניסה, קומת עמודים מפולשת, בתנאי שסך שטח המחסנים בבנין לא יעלה על 4.5 מ"ר מחסן/יח"ד.

תנאים להוצאת היתרי בניה:

- הכנת תוכנית בינוי מפורטת כאמור בסעיף 20.1.
- הכנת תוכנית פיתוח בהתאם להנחיות בסעיף 20.2.
- מימון הסדרי תנועה כאמור בסעיף 20.3.

איחוד וחלוקה לפי סימן ז' בפרק ג' לחוק התו"ב:

- החלוקה תבוצע בהתאם לסימן ז' לפרק ג' לחוק התו"ב בסעיף 125 ובהתאם לטבלת ההקצאה -והאיזון המופיעה בנספח ב'.

הנחיות בנושא גודל מגרש מינימלי, מס' יח"ד/מגרש, קווי בניין ואחוזי הבניה:

- גודל המגרש ומס' יח"ד/מגרש בהתאם לטבלת ההקצאות - נספח ב'.
- קווי בניין בהתאם למצויין בנספח הבינוי.
- אחוזי ושטחי הבניה בכל מגרש יהיו כמפורט בלוח ההקצאות - נספח ב' - ובלוח האזורים.

איכות הסביבה:

- יותרו שימושים שיעמדו בתנאים המבטיחים מניעת מפגעים סביבתיים.
- כל שימוש קרקע וכל פעילות יחויבו לעמוד בתנאי ניקוז ותיעול, שפכים, פסולת.

תנאים מיוחדים בגין מגבלות טיסה:

- התוכנית נמצאת בתחום ההשפעה של המראות ונחיתות מטוסים ולכן חלות ההגבלות הבאות:
- גובה הבנין לא יחרוג מהמצויין בנספח הבינוי ובלוח האזורים.
- גובה הבניה המירבי בתוכנית הנו 120 מ' מעל לפני הים (אבסולוטי), כולל ציוד המוצב על גג הבנין. לא תותר הקלה בנושא זה.
- בשטח המסומן כציר קרן הקואורדינטות התחום בצדדיו בשני קווים המורחקים ממנו 19.8 מ', גובה הבינוי לא יעלה על 68 מ' מעל פני הים. אין לחרוג בעניין בשום מקרה.
- אנטנה/אנטנות מרכזיות לכל השכונה ימוקמו בתאום עם משרד הבטחון. לא יותרו אנטנות נוספות.
- בהיתר הבניה למגורים ולבינוי ציבור ישולבו האמצעים למניעת רעש מטוסים בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

עמוד 6 מתוך 13



ניהול נכסים Property Management	שמאות חקלאית Agricultural Appraising	שמאות סביבתית Environmental Appraising	שמאות מקרקעין Real Estate Appraising
------------------------------------	---	---	---

תאריך עדכון: 20/02/2008

מספרנו: 604-06

הוראות בניה:

בהתאם לתוכנית המוצעת רח"14/84 המאחדת את החלקות ומחלקת אותן מחדש נוצרו המגרשים הבאים ביעוד מגורים, בניני ציבור ושטח ציבורי פתוח עם זכויות בניה כדלקמן:

לוח אזורים והוראות בניה:

קוי בנין	מס' קומות מירב	אחוזי בניה לשטחי שירות					אחוזי בניה מירביים לשימושים עיקריים (ו/או מ"ר		מס' יח"ד	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש	האזור סימון צבע בתשריט
		יתר שטחי שירות	קומת עמודים ממוצעת	חניה עילית מעל פני הקרקע	מרתף (2) חניה	מרתף מתחת לפני הקרקע (1)	קומת עמודים ממוצעת	בכל הקומות				
לפי תכנית בינוי (4)	16 ע"ע	1,525	35%	-	100%	35%	7,035	-	61	4,140	1	מגורים ג' - מסומן בצהוב
לפי תכנית בינוי (4)	"	3,000	35%	-	100%	35%	13,786	-	120	8,113	2	מגורים ג' - מסומן בצהוב
לפי תכנית בינוי (4)	"	1,500	35%	-	100%	35%	6,844	-	60	4,027	3	מגורים ג' - מסומן בצהוב
לפי תכנית בינוי (4)	"	1,050	35%	-	100%	35%	4,847	-	42	2,852	4	מגורים ג' - מסומן בצהוב
לפי תכנית בינוי (4)	"	875	35%	-	100%	35%	4,250	-	35	2,376	5	מגורים ג' - מסומן בצהוב
לפי תכנית בינוי (4)	"	1,525	35%	-	100%	35%	7,036	-	61	4,140	6	מגורים ג' - מסומן בצהוב
לפי תכנית בינוי	"	20% משטח מגרש נטו		-	100%	40%	40% משטח מגרש נטו	-	-	כמסומן בתשריט	41-44	בניני ציבור מסומן בחום
לפי תכנית בינוי	"	1									31-35	שצ"פ - ירוק

לפי תכנית פיתוח באישור הועדה המקומית. עד 5% למבני שרות.

- (1) כולל מחסנים כהוראת סעיפים 18 ו-19.
- (2) כולל מרתפים כהוראת סעיף 18.
- (3) כפוף להוראת סעיף 31.
- (4) לפי תכנית בינוי 1:500 בכפוף לסעיף 23.2 להוראות תכנית זו.



ניהול נכסים Property Management	שמאות חקלאית Agricultural Appraising	שמאות סביבתית Environmental Appraising	שמאות מקרקעין Real Estate Appraising
------------------------------------	---	---	---

תאריך עדכון: 20/02/2008

מספרנו: 604-06

עקרונות ושיקולים בעריכת ההקצאה וטבלת איזון:

לצורך הכנת ההקצאה של המגרשים וטבלת האיזון לקחתי בחשבון, בין היתר, את העקרונות והשיקולים הבאים:

1. בהתאם לפסי"ד "עין שרה" (אירני), נקבע בבית המשפט העליון כי חישוב השווי היחסי במקרה של איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים יעשה בהתאם לשווי היחסי של החלקות בכל אחד מהמצבים ובהתאמה לכך גם יקבעו תשלומי האיזון.
2. לכל אחד מהבעלים בתוכנית יש יצוג כמעט בכ"א מהחלקות במצב נכנס.
3. הקצאת המגרשים החדשים לבעלי החלקות נעשית בהתאם לקווים המנחים הבאים:
 - 3.1 הקצאת זכויות במגרשים הקרובים ככל שניתן לחלקות המקוריות.
 - 3.2 הימנעות ככל האפשר מתשלומי איזון. בהקצאה בפועל אין תשלומי איזון.
 - 3.3 הפקעה אחידה.
 - 3.4 הקצאת הזכויות במגרשים באופן המרכז את זכויות הבעלים בחלקות השונות במגרש אחד או יותר.
 - 3.5 מאחר ובמגרש מס' 5 מרוכזים מספר רב של בעלים במושע, ניתנה לבעלים הטבה בצורת תוספת של שטח בניה עיקרי לכ"א מיח"ד וקביעת צפיפות בניהוקומה קטנה יותר.
4. באומדן השווי היחסי נלקחו בחשבון, בין היתר, הגורמים הבאים:
 - 4.1 **במצב נכנס:**
 - 4.1.1 המתחם האמור משמש שנים רבות יעד תכנוני של שינוי יעוד למגורים במסגרת של איחוד וחלוקה מחדש (עם או ללא הסכמת בעלים). כוחות השוק לוקחים בחשבון שבמתחם הקרקעי הנדון סביר להניח שתתבצע תוכנית של איחוד וחלוקה (לרוב ללא הסכמת בעלים) ולכן מראש הבדלי השווי בין החלקות מזעריים אם בכלל קיימים.
 - 4.1.2 החלק הארי של שטח התוכנית (חלקות 63, 65, 66, 67 ו-71) כ- 55.83 דונם (%88.45 משטח התוכנית) הינן חלקות מאורכות שלפחות אחת מפאותיהן נושקת לרחוב טשרניחובסקי, שהנו רחוב מרכזי בעיר. כמו כן החלקות מגיעות כמעט עד לקצה המזרחי של המתחם (גבעת האהבה). כלומר הפיזור של החלקות הנייל ושטחן משתרע על רוב רובו של שטח התוכנית. יתר שלושת החלקות (68, 69 ו-70) ממוקמות בצמוד לפאה הדרום מערבית של המתחם. גם בחלקות האחרונות מיוצגים רוב רובם של הבעלים בתוכנית.
 - 4.1.3 במצב נכנס שטח התוכנית מוגדר כשטח ביעוד חקלאי. יש לציין שכבר שנים רבות השטח אינו משמש כשטח חקלאי עקב מגבלות שונות (ריבוי בעלים, צורה לא רגולרית של החלקות, תוואי הקרקע, סמיכות לשטח בנוי).
 - 4.1.4 לגבי שטחים במצב חקלאי קיימות מספר הנחות יסוד המשפיעות בין היתר על שוויין:
 - 4.1.4.1 מחד חלקות הסמוכות לכביש נהנות מנגישות ומאפשרות לסחר ושיווק התוצרת לעוברים ושבים באופן התורם לעלית שוויין, אך מאידך גיסא הן עשויות להיות מופקעות חלקן או כולן לצורך הרחבת הכביש באופן התורם לירידת שוויין.
 - 4.1.4.2 חלקות המרוחקות מהכביש סובלות אמנם מבעיות נגישות, אך החלקות האמורות (68, 69, 70) נמצאות בבעלות משותפת של בעלי החלקות הסמוכות לכביש ואף אינן מרוחקות מרחק משמעותי, כ- 160 מ' בלבד.
 - 4.1.4.3 בחלקות מס' 71 ו-67 הופחת שוויין במצב נכנס ב- 10% לאור העובדה שהראשונה הוגדרה כמטרוקה וצורתה ככביש והשניה הופקעה ברובה לטובת הרחבת רחוב טשרניחובסקי.
 - 4.1.4.4 לאור האמור לעיל, אין הבדלים בשווי החלקות במצב נכנס המושפע ממיקומם השונה, למעט בחלקות 67 ו-70 בהן הבדלים נובעים מצורתן ומיעודן.

עמוד 8 מתוך 13



Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
 Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
 Mobile: 972 (0)52-2562002 North branch: 972 (0)4-6790193
 E-mail: elicohen@bezeqint.net

רחוב גלוסקין 33/3, רהובות 76470
 טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
 נייד: 052-2562002 א.צפון: 04-6790193
 דואר אלקטרוני: elicohen@bezeqint.net

ניהול נכסים Property Management	שמאות חקלאית Agricultural Appraising	שמאות סביבתית Environmental Appraising	שמאות מקרקעין Real Estate Appraising
------------------------------------	---	---	---

תאריך עדכון: 20/02/2008

מספרנו: 604-06

4.2 במצב יוצא:

4.2.1 הקצאת הזכויות במגרשים באופן המרכז את זכויות הבעלים בחלקות השונות במגרש אחד או יותר. מאחר ובמגרש מס' 5 מרוכזים מספר רב של בעלים במושע, ניתנה לבעלים הטבה בצורת תוספת שטח בניה עיקרי לכ"א מיחיד (תוספת של 5.62%) וצפיפות בניה קומה קטנה יותר (ב- 20%).

4.2.2 כ"א מהמגרשים גובל בכביש או בשטח ציבורי בנוי פעיל המהווים מטרד המשפיע באופן ובעוצמה דומה על שווי המגרשים.

4.2.3 מגרש מס' 2 אומנם גובל בשתי חזיתות בכביש (אחד מהם עדיין לא פעיל) אך הפיצוי שקיבלו בעלי הזכויות בצורת זכויות לשני בניינים נפרדים בבעלות מלאה מקזו את ההשפעה העודפת שיש לעובדה שהוא פונה בשתי חזיתות לכביש.

4.2.4 קיים הפרש בגובה של 11 מ' בין ה- "00" של בניין במגרש מס' 1 ל- "00" של בניין במגרש 4. הפרש זה מדורג ולמעשה ההפרש בגובה בין מגרשים 4 ו- 5 הנו 3 מ' בלבד. הפרש זה עשוי אומנם לגרום לבעלי המגרש הוצאות עודפות אך מאפשר לבניין להיות גבוה יותר ולשמור על קו גובה אחיד עם מגרש מס' 5. התרומה לשווי עקב הגבהת ה- "00" מקוזת (ואף מותרת עודף) את העלות העודפת הכרוכה במילוי הקרקע במגרש.

4.2.5 פועל יוצא של כל האמור לעיל שאין הבדלים מהותיים בשווי היחסי של המגרשים השונים, בכפוף להערה לגבי מגרש 5.

4.3 יעוד החלקות בהתאם לתב"ע בתוקף וייעוד המגרשים בהתאם לתב"ע מוצעת.

5. הדרכים ושטחי הציבור יירשמו ע"ש הרשות המקומית.

6. במידה וחל שינוי בבעלויות במהלך הכנת התוכנית, הבעלים החדשים נכנסים לנעלי הבעלים הקודמים.

7. שטח עיקרי למגורים הנו 115 מ"ריח"ד. שטח זה מהווה את הבסיס לחישוב השטח המגיע במצב יוצא בטבלת האיזון. בהקצאת מספר יח"ד למגרש, מספר יח"ד המתקבל הנו מספר שלם, אך השטח המבונה (מר"ב) המוקצה הנו בהתאמה למכפלת מס' יח"ד המתואם בשטח של 115 מ"ריח"ד.

8. בהקצאת מספר יח"ד לכ"א מהבעלים בתוך המגרש החדש, אין אבחנה מבחינת שווי בין יח"ד המוקצות באותו מגרש.

להלן טבלת המגרשים החדשים ויעודם:

מס' מגרש	שטח נטו	חלק יחסי ב- %	מס' יח"ד	צפיפות		מס' קומות	ייעוד
				יח"ד/דק'	ש. מג' יח"ד		
1	4,140	16.14%	61	3.81	67.87	16 ע"ע	מגורים ג'
2	8,113	31.63%	120	3.75	67.60	16 ע"ע + 16 ע"ע	מגורים ג'
3	4,027	15.70%	60	3.75	67.12	16 ע"ע	מגורים ג'
4	2,852	11.12%	42	3.82	67.91	11 ע"ע	מגורים ג'
5	2,376	9.26%	35	2.92	67.88	12 ע"ע	מגורים ג'
6	4,140	16.14%	61	3.81	67.87	16 ע"ע	מגורים ג'
	25,647.0	100.00	379.0	3.64	67.71		

מגרשים 41-44 ו- 35-31 מיועדים לשטחי ציבור, שטחם יהיה בהתאם לתשריט ושטח הבניה בהתאם לתוכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.

עמוד 9 מתוך 13



חבר נשכח
שםאי מקרקעין
בישראל (ע"ד)

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
Mobile: 972 (0)52-2562002 North branch: 972 (0)4-6790193
E-mail: elicohn@bezeqint.net

רחב גלופקין 33/3, רהובות 76470
טל: 08-9462296 פקס: 08-9363763
נייד: 052-2562002 א.צפון: 04-6790193
דואר אלקטרוני: elicohn@bezeqint.net

טבלת הקצאות ואיזון

מס' חלקה	שטח נכס במ"ר	יעור	שטח נכס מותאם	מנצב קודם		מנצב חדש						מס' מכלול	שטח מנצב במ"ר	מס' חלקה	שטח חלוקה	מס' מכלול	שטח נכס במ"ר	מס' חלקה	שטח נכס במ"ר	מס' חלקה	שטח נכס במ"ר														
				מס' חלקה	מס' מכלול	שווי יחסי	מכלול החובות והסכומים	שווי יחסי	מכלול החובות והסכומים	מס' חלקה	מס' מכלול											שווי יחסי	מכלול החובות והסכומים	מס' חלקה	מס' מכלול	שווי יחסי	מכלול החובות והסכומים								
63	20,265	חלקאי	20,265	63	19,854	19,854	אטבלוסמנט טוריאוס	אטבלוסמנט טוריאוס	1.0000	32.29%	32.29%	1	4,140	1	32.29%	1	4,140	1	32.29%	32.29%	1	4,140	6	1	32.29%	32.29%	1	4,140	6	1	32.29%	32.29%			
65	19,854	מס' חלקה	19,854	65	19,854	19,854	גוטמן גלצר אסתר	גוטמן גלצר אסתר	0.5000	15.82%	15.82%	2	8,113	2	15.82%	2	8,113	2	15.82%	15.82%	2	8,113	2	2	31.63%	31.63%	2	8,113	2	2	31.63%	31.63%			
66	12,182	מס' חלקה	12,182	66	12,182	12,182	שפרד עזרא	שפרד עזרא	0.0160	0.31%	0.31%	3	4,027	3	0.31%	3	4,027	3	0.31%	0.31%	0.0160	0.31%	3	4,027	3	3	19.41%	19.41%	3	4,027	3	3	19.41%	19.41%	
67	1,008	מס' חלקה	1,008	67	907	907	טל הללה	אטבלוסמנט טוריאוס	0.5000	9.70%	9.70%	4	2,852	4	9.70%	4	2,852	4	9.70%	0.5000	9.70%	0.2500	0.36%	3	4,027	3	3	19.41%	19.41%	3	4,027	3	3	19.41%	19.41%
68	4,284	מס' חלקה	4,284	68	4,284	4,284	אטבלוסמנט טוריאוס	אטבלוסמנט טוריאוס	0.1250	0.18%	0.18%	4	2,852	4	0.18%	4	2,852	4	0.18%	0.1250	0.18%	0.1250	0.18%	5	2,376	5	5	1.45%	1.45%	5	2,376	5	5	1.45%	1.45%
							גלצר מנשה	גלצר מנשה	0.1250	0.18%	0.18%	5	2,376	5	0.18%	5	2,376	5	0.18%	0.1250	0.18%	0.1250	0.18%	5	2,376	5	5	1.45%	1.45%	5	2,376	5	5	1.45%	1.45%
							גלצר גוטמן אסתר	גלצר גוטמן אסתר	0.1250	0.18%	0.18%	5	2,376	5	0.18%	5	2,376	5	0.18%	0.1250	0.18%	0.1250	0.18%	5	2,376	5	5	1.45%	1.45%	5	2,376	5	5	1.45%	1.45%
							מוריס כהן	עמירדאי חבי לבנין והשקעות	0.1250	0.18%	0.18%	5	2,376	5	0.18%	5	2,376	5	0.18%	0.1250	0.18%	0.1250	0.18%	5	2,376	5	5	1.45%	1.45%	5	2,376	5	5	1.45%	1.45%
							אחרוני ישראל	אחרוני ישראל	0.1250	0.18%	0.18%	3	4,027	3	0.18%	3	4,027	3	0.18%	0.1250	0.18%	0.1250	0.18%	3	4,027	3	3	1.45%	1.45%	3	4,027	3	3	1.45%	1.45%
							טל הללה	אטבלוסמנט טוריאוס	0.4000	2.73%	2.73%	4	2,852	4	2.73%	4	2,852	4	2.73%	0.4000	2.73%	0.4000	2.73%	4	2,852	4	4	1.45%	1.45%	4	2,852	4	4	1.45%	1.45%
							מרים כהן	אטבלוסמנט טוריאוס	0.1000	0.68%	0.68%	5	2,376	5	0.68%	5	2,376	5	0.68%	0.1000	0.68%	0.1000	0.68%	5	2,376	5	5	1.45%	1.45%	5	2,376	5	5	1.45%	1.45%
							עמירדאי חבי לבנין והשקעות	עמירדאי חבי לבנין והשקעות	0.1000	0.68%	0.68%	5	2,376	5	0.68%	5	2,376	5	0.68%	0.1000	0.68%	0.1000	0.68%	5	2,376	5	5	1.45%	1.45%	5	2,376	5	5	1.45%	1.45%
							אחרוני ישראל	אחרוני ישראל	0.1000	0.68%	0.68%	5	2,376	5	0.68%	5	2,376	5	0.68%	0.1000	0.68%	0.1000	0.68%	5	2,376	5	5	1.45%	1.45%	5	2,376	5	5	1.45%	1.45%
							פיינשטיין אסתר	פיינשטיין אסתר	0.0500	0.34%	0.34%	3	4,027	3	0.34%	3	4,027	3	0.34%	0.0500	0.34%	0.0500	0.34%	3	4,027	3	3	1.45%	1.45%	3	4,027	3	3	1.45%	1.45%
							פיינשטיין דקלה	פיינשטיין דקלה	0.0167	0.11%	0.11%	5	2,376	5	0.11%	5	2,376	5	0.11%	0.0167	0.11%	0.0167	0.11%	5	2,376	5	5	1.45%	1.45%	5	2,376	5	5	1.45%	1.45%
							פיינשטיין תמיר	פיינשטיין תמיר	0.0167	0.11%	0.11%	5	2,376	5	0.11%	5	2,376	5	0.11%	0.0167	0.11%	0.0167	0.11%	5	2,376	5	5	1.45%	1.45%	5	2,376	5	5	1.45%	1.45%
							פיינשטיין אלון	פיינשטיין אלון	0.0167	0.11%	0.11%	5	2,376	5	0.11%	5	2,376	5	0.11%	0.0167	0.11%	0.0167	0.11%	5	2,376	5	5	1.45%	1.45%	5	2,376	5	5	1.45%	1.45%
							פיינשטיין מנירה	פיינשטיין מנירה	0.0333	0.23%	0.23%	5	2,376	5	0.23%	5	2,376	5	0.23%	0.0333	0.23%	0.0333	0.23%	5	2,376	5	5	1.45%	1.45%	5	2,376	5	5	1.45%	1.45%
							פיינשטיין לימור	פיינשטיין לימור	0.0333	0.23%	0.23%	5	2,376	5	0.23%	5	2,376	5	0.23%	0.0333	0.23%	0.0333	0.23%	5	2,376	5	5	1.45%	1.45%	5	2,376	5	5	1.45%	1.45%
							דוניאל סמור	דוניאל סמור	0.0333	0.23%	0.23%	5	2,376	5	0.23%	5	2,376	5	0.23%	0.0333	0.23%	0.0333	0.23%	5	2,376	5	5	1.45%	1.45%	5	2,376	5	5	1.45%	1.45%

הזכויות במגדל 2 בשטח של 12,182 מ"ר הינן תוצאות חלוקה חדשה של תל"ע רח/מק/13/84/ב' שי בתוקף, אושרה בפורסימה ביום 19/11/07.

עמוד 10 מתוך 13

מצב חדר										מצב קודם					
תשלומי איזון	שטח בניה במ"ר	שני יחסי	מס' יחיד מותאם	חלק יחסי במגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' מוגרש	מס' חלקה	שני יחסי חלקה	שני יחסי מכלל התוכנית	חלק יחסי בחלקה	שם הפעלים	שטח נכס מותאם	יעוד	שטח נכס במ"ר	מס' חלקה
איזון	330	0.72%	2.72	0.0776	2,376	5			0.72%	0.2500	פייננסיין אסתר	1,805		1,805	69
	110	0.24%	0.91	0.0259	2,376	5			0.24%	0.0833	פייננסיין דקלה				
	110	0.24%	0.91	0.0259	2,376	5			0.24%	0.0833	פייננסיין תמיר				
	110	0.24%	0.91	0.0259	2,376	5			0.24%	0.0833	פייננסיין אלון				
	220	0.48%	1.82	0.0518	2,376	5			0.48%	0.1667	פייננסיין זמירה				
	220	0.48%	1.82	0.0518	2,376	5			0.48%	0.1667	פייננסיין לימור				
	220	0.48%	1.82	0.0518	2,376	5		2.88%	0.48%	0.1667	דניאל סמדר				
	334	0.77%	2.91	0.0488	4,027	3			0.77%	0.4000	אסכוליסמנט טוריאוס	1,203		1,203	70
	84	0.19%	0.73	0.0173	2,852	4			0.19%	0.1000	טל חלקה				
	84	0.19%	0.73	0.0173	2,852	4			0.19%	0.1000	מרים כרן				
תשלומי איזון	88	0.19%	0.73	0.0207	2,376	5			0.19%	0.1000	עמלידאי חבי לבנין וחשקעת				
	84	0.19%	0.73	0.0123	4,027	3			0.19%	0.1000	אחרוני ישראל				
	44	0.10%	0.36	0.0104	2,376	5			0.10%	0.0500	פייננסיין אסתר				
	15	0.03%	0.12	0.0035	2,376	5			0.03%	0.0167	פייננסיין דקלה				
	15	0.03%	0.12	0.0035	2,376	5			0.03%	0.0167	פייננסיין תמיר				
	29	0.06%	0.24	0.0068	2,376	5			0.06%	0.0333	פייננסיין אלון				
	29	0.06%	0.24	0.0068	2,376	5			0.06%	0.0333	פייננסיין זמירה				
	29	0.06%	0.24	0.0068	2,376	5			0.06%	0.0333	פייננסיין לימור				
	29	0.06%	0.24	0.0068	2,376	5		1.92%	0.06%	0.0333	דניאל סמדר				
	332	0.72%	2.74	0.0781	2,376	5			0.72%	0.2000	פייננסיין שולמית	2,268		2,520	71
332	0.72%	2.74	0.0781	2,376	5			0.72%	0.2000	אחרוניביץ שלום					
315	0.72%	2.74	0.0460	4,027	3			0.72%	0.2000	אסכוליסמנט טוריאוס					
157	0.36%	1.37	0.0324	2,852	4			0.36%	0.1000	טל חלקה					
166	0.36%	1.37	0.0391	2,376	5			0.36%	0.1000	גלצר מנישה					
166	0.36%	1.37	0.0391	2,376	5			0.36%	0.1000	גלצר נוסמן אסתר					
157	0.36%	1.37	0.0229	4,027	3			3.61%	0.36%	אחרוני ישראל					
43,798	100.00%	379.00		25,648	31.35	1.00	100.00%	חלק יחסי	62,768		63,121	סה"כ			
שב"צ										15,447	31.35	הקצאת מגרשים ללא תמורה לעיריית רחובות			
שב"צ										4,252	41.44	הקצאת מגרשים ללא תמורה לעיריית רחובות			
דרך										17,774	51.53	הקצאת מגרשים ללא תמורה לעיריית רחובות			
										37,473	סה"כ				

ניהול נכסים Property Management	שמאות חקלאית Agricultural Appraising	שמאות סביבתית Environmental Appraising	שמאות מקרקעין Real Estate Appraising
------------------------------------	---	---	---

תאריך עדכון: 20/02/2008

מספרנו: 604-06

טבלת סיכום זכויות הבעלים במגרשים במצב יוצא							
שטח מג'ב לבעלים	יח"ד שלמות	מס יח"ד לבעלים *	הבעלים	שווי יחסי	שטח בניה במ'ב	שטח מג'ב במ'ר	מס' מג'ב
7,035	61	61.18	אטבלוסמנט טוריאוס	16.14%	7,035	4,140	1
				16.14%	7,035	4,140	סה"כ
6,893	60	59.94	גלצר - נוטמן אסתר	31.63%	13,786	8,113	2
6,893	60	59.94	גלצר אסתר				
13,786	120	119.88		31.63%	13,786	8,113	סה"כ
136	1	1.18	שפרד עזרא	15.70%	6,844	4,027	3
4,712	41	40.97	אהרוני ישראל				
1,996	18	17.36	אטבלוסמנט טוריאוס				
6,844	60	59.51		15.70%	6,844	4,027	סה"כ
4,847	42	42.15	טל הללה	11.12%	4,847	2,852	4
4,847	42	42.15		11.12%	4,847	2,852	סה"כ
249	2	2.05	גוטמן-גלצר אסתר	9.26%	4,037	2,376	5
249	2	2.05	גלצר מנשה				
484	4	4.00	מרים כהן				
484	4	4.00	עמישדאי חב' לבנין והשקעות				
530		4.38	פיינשטיין אסתר				
177		1.46	פיינשטיין דקלה				
177		1.46	פיינשטיין תמיר				
177		1.46	פיינשטיין אלון				
354	23	2.92	פיינשטיין זמירה				
354		2.92	פיינשטיין לימור				
354		2.92	דניאלי סמדר				
332		2.74	פיינשטיין שולמית				
332		2.74	אהרונוביץ שלום				
4,250	35	35.11		9.26%	4,037	2,376	סה"כ
7,036	61	61.18	אטבלוסמנט טוריאוס	16.14%	7,036	4,140	6
7,036	61	61.18		16.14%	7,036	4,140	סה"כ
43,798	379	379.00		100.00%	43,585	25,648	סה"כ

* ההסבר למספר יחידות הבעלים הלא שלמות מפורט בסעיף 7 בפרק עקרונות השומה.

עמוד 12 מתוך 13



חבר נשכח
שםאי מקרקעין
בישראל (ע"ר)

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
Mobile: 972 (0)52-2562002 North branch: 972 (0)4-6790193
E-mail: elicohn@bezeqint.net

רחוב גלוקסין 33/3, רהובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
נייד: 052-2562002 א.צפון: 04-6790193
דואר אלקטרוני: elicohn@bezeqint.net

ניהול נכסים Property Management	שמאות הקלאית Agricultural Appraising	שמאות סביבתית Environmental Appraising	שמאות מקרקעין Real Estate Appraising
------------------------------------	---	---	---

תאריך עדכון: 20/02/2008

מספרנו: 604-06

רשימת המגרשים שירשמו ע"ש עיריית רחובות:

מס' מגרש	ייעוד	שטח בדונם	חלק במגרש
51	דרך	6.313	בשלמות
52	דרך	10.718	בשלמות
53	דרך	0.743	בשלמות
41	ש.ב.צ.	1.303	בשלמות
42	ש.ב.צ.	0.550	בשלמות
43	ש.ב.צ.	1.200	בשלמות
44	ש.ב.צ.	1.199	בשלמות
31	ש.ב.צ.	1.186	בשלמות
32	ש.ב.צ.	1.284	בשלמות
33	ש.ב.צ.	1.321	בשלמות
34	ש.ב.צ.	4.113	בשלמות
35	ש.ב.צ.	7.543	בשלמות
סה"כ שטח המגרשים		37.473	

אני מצהיר בזאת שאין לי כל עניין פרטי בנכסים הנדונים וכי בצעתי את עבודתי על סמך מיטב ידיעותיי וניסיוני המקצועי.

בזאת באתי על החתום,



עמוד 13 מתוך 13

