

20 701940



משרד חסונו
מחוז מרכז
23.05.2012
נתקבל
תיק מס' 29.6.2011

דנוס-כהן שמאי מקרקעין בע"מ
Dannus-Cohen Real Estate Appraisers LTD

ועדה מקומית רחובות
אישור תכנית מס' 8963/ש
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בשיבה מס' 2011/17
יו"ר הועדה
מהנדס הועדה

לכבוד,
הועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות
רחובות

ג.א.נ.

Yuval Dannus
Real Estate Appraiser

אסתר כהן
שמאית מקרקעין
Ester Cohen
Real Estate Appraiser

הנדון: עקרונות ההקצאות והאיזון למגרשים 1-8 בתכנית
רח/מק/550/ד/38/א, חלקות 52, 584, 585, 587, 589,
749 בגוש 3704, מתחם גולדין, רחובות.

אוהד דנוס
שמאי מקרקעין

Ohad Dannus
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

רועי אייל
שמאי מקרקעין

Roey Eyal
Real Estate Appraiser

דורון נדב
שמאי מקרקעין

Doron Nadav
Real Estate Appraiser

1. רקע כללי

טבלת ההקצאות והאיזון נערכת לחלקות 52, 584, 585, 587, 589, 713, 714, 748 ו- 749 בגוש 3704, הכלולות בתחום תכנית רח/מק/550/ד/38/א.
בטבלת ההקצאות והאיזון משתתפות 11 חלקות, המהוות מתחם קרקע ששטחו הכולל בתחום האיחוד והחלוקה הוא 6,815 מ"ר.
בטבלאות ההקצאה והאיזון 9 בעלים רשומים המקבלים 3 מגרשים ביעוד אזור מגורים ג' ועיריית רחובות המקבלת 5 מגרשים ביעוד שצ"פ, שב"צ ודרך.

2. המועד הקובע

המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאות והאיזון הינו היום.

3. מועד הביקור בנכס וזהות המבקר

ביקור בנכס נערך ביום 12.5.11, ע"י אוהד דנוס ורועי אייל, שמאי מקרקעין ממשרד הח"מ.



ועדה מקומית רחובות
הפקדת תכנית מס' 8963/ש
הועדה המקומית החליטה להמקד את התכנית
בשיבה מס' 2011/17
יו"ר הועדה
מהנדס הועדה



4. פרטי המקרקעין

גוש : 3704.

חלקות : 52, 565, 584, 585, 587, 589, 593, 713, 714, 748 ו- 749.

ישוב : רחובות.

ועדות תכנון : מקומית - רחובות, מחוזית - מרכז.

5. תיאור המקרקעין

5.1. המקרקעין נשוא הטבלה מהווים, כאמור, מתחם ששטחו 6,815 מ"ר, הממוקם במרכז העיר רחובות.

5.2. המתחם פונה בחזית דרומית לרח' מנדלי מוכר ספרים הסלול כביש אספלט ומדרכות אבן משתלבת, שמעברו בתי מגורים בבניה רוויה. המתחם פונה בחזית מערבית צרה (חלקה 52) לרח' הרצל הסלול כביש אספלט, שמעברו מבנה מסחר ומשרדים.

בצפון גובל המתחם במגרש חניה בתשלום סלול אספלט, במבנה ציבור (ספריה) ובבית מגורים בבניה רוויה ובמזרח גובל בבתי מגורים בבניה רוויה.

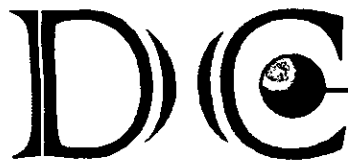
שטח המתחם כולל בין היתר גן ציבורי, דרך סלולה אספלט (רחובות גולדין, מאפו והבנים), שטחי חניה מוסדרים סלולים אספלט ושטחים ריקים ופנויים, לא סלולים, המשמשים לחניה. קיים שיפוע מתון במתחם מכיוון דרום לצפון.

5.3. החלקות במתחם לא בנויות למעט מבנה התרבות הבנוי בחלק מחלקה 52 ולהלן תיאורו :

52 – בחלק מהחלקה בנוי מבנה ציבורי "מבנה תרבות ע"ש משה סמילנסקי".

המבנה בנוי שלד בטון וקירות בלוקים מטויחים טיח מותז.





5.4. הסביבה מהווה אזור מרכז רחובות, המתאפיין בבתי מגורים בבניה רוויה/משרדים מעל קומת מסחר. רחוב הרצל מהווה ציר תנועה ראשי, החוצה את העיר לאורכה, מצפון לדרום. רחוב מנדלי מוכר ספרים מהווה ציר תנועה פנימי, חד-סטרי (מצפון לדרום). בסביבה קיים פיתוח עירוני מלא.

6. המצב התכנוני

6.1. על פי תכנית רח/122, שפורסמה למתן תוקף ב- י.פ. 859 מיום 6.7.1961, מיועד המתחם הנדון לאזור מסחרי, מגורים ג', שצ"פ ודרך חדשה. מטרת התכנית: -איחוד וחלוקת החלקות, התווית דרכים חדשות ובטול דרכים קיימות והרחבה ופתיחת שביל. -קביעת שטחים פתוחים באזור מסחרי ואזור מגורים ג'. -זכויות הבניה כלהלן:-

מגורים ג'

שטח מגרש מינימאלי : 500 מ"ר.
אחוז מכסימלי של הבניה : 30% או עד 180 מ"ר כולל מבני עזר.
גובה בנין : 3 קומות.

מסחרי

שטח מגרש מינימאלי : 500 מ"ר.
אחוז מכסימלי של הבניה : 40% כולל מבני עזר.
גובה בנין : 3 קומות.

לא תורשה כל בניה על החלקות, בו זמן שהמבנים העומדים עליהן לא ייהרסו.





6.2. על פי תכנית רח/2010, שפורסמה למתן תוקף ב- י.פ. 4309 מיום 1.6.95, יועדו חלקות 593, 713 ו- 714 כלהלן:
593 - חניון ציבורי קיים.
713 - דרך קיימת ומוצעת.
714 - שצ"פ.

6.3. על פי תכנית רח/2000/ב'1, שפורסמה למתן תוקף ב- י.פ. 4412 מיום 28.5.96, באזור מסחרי תותר הקמת מרתפים בהתאם להוראות תכנית בניין החלה על האזור.
השטחים המסחריים במרתפים יילקחו בחשבון לצורך חישוב תקני חנייה.

6.4. על פי תכנית רח/2000/ג'2, שפורסמה למתן תוקף ב- י.פ. 5986 מיום 11.8.09, נקבעו הוראות לבניית חדרים על הגג, סככות/תוספות בניה, מרפסות מקורות ומתקנים טכניים באזורי מגורים ב' ו- ג'.
התכנית קובעת הוראות שונות למימושה ובין היתר, קובעת כי:-

א. תותר הקמת חדרי יציאה לגג מדירות בקומות עליונות בשטח של עד 40 מ"ר או 65% מתכסית הגג, לפי הנמוך מבניהם.

ב. הכניסה לחדר היציאה לגג תהיה באמצעות מדרגות פנימיות מתוך הדירה בקומה העליונה.

ג. תותר בניית פרגולה כחלק מה-40 מ"ר המותרים.

ד. בקומה חלקית תותר הקמת סככה/תוספות בניה עד 40 מ"ר.

ה. תותר הקמת מרפסות מקורות בשטח של עד 12 מ"ר ליח"ד בבתים קיימים.





-5-

6.5. בהתאם לתכנית רח/מק/2000/ג/3 שפורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 6126 מיום 18.8.10, נקבעו בין היתר ההוראות הבאות:

א. הוראות תכנית זו יחולו בכל אזורי המגורים בתחום מרחב התכנון המקומי לרבות באזורים מסחריים בהם מותרת בניה למגורים ולמעט באזור מגורים א', באזור מגורים א' מיוחד וביעודי קרקע המתירים בניה צמודת קרקע, אלא אם קיים בהיתר בית משותף בבניה רוויה בן שתי קומות ויותר ובן 4 יח"ד ויותר.

ב. בכל מקום שבו נדרשת עפ"י תכנית רח/מק/2000/ג/2 באזורים הנ"ל נסיגה של 1.5 מ' ממעקה הגג או תכסית בניה של 65% משטח הגג, יתאפשר מיצוי הזכויות המותרות כמפורט בתכנית זו ובלבד שתיווצר נסיגה כלפי החזיתות הראשיות באישור מהנדס העיר.

ג. השטח הבנוי של חדר היציאה לגג או של תוספת הבניה לא יעלה על 40 מ"ר לדירה בהתאם לתקנות חישוב שטחים. (גרם המדרגות לא יובא בחשבון).

ד. תותר הקמת פרגולות בהתאם להוראות החוק.

ה. ניתן יהיה לבנות מרפסות מקורה/פתוחה כתוספת לבתים קיימים ולבתים חדשים ע"פ הוראות רח/מק/2000/ג/2 במבנים בהם לא קיימות מרפסות.

- עוד נקבע כי על תכנית זו יחולו הוראות תכנית רח/מק/2000/ג/2 אלא אם שונו בתכנית זו.

- תכנית זו תחול גם בכל מקום בו צוין כי תכנית רח/מק/2000/ג/2 לא תחול בתחומה.





7. התכנית נשוא טבלת ההקצאה והאיזון

7.1. על פי תכנית רח/550/ד/38, שאושרה למתן תוקף ב-י.פ. 6173 מיום 16.12.10, מיועדים מגרשים 1-3 לאזור מגורים ג' ולדרך לביטול.
מגרשים 4, 5 ו-8 מיועדים לשצ"פ, מגרש 6 מיועד לשב"צ ומגרש 7 מיועד לדרך.
בנוסף, מרבית שטח המתחם מסומן לאיחוד וחלוקה.

מטרות התכנית:

- יצירת מסגרת תכנונית להקמת 40 יחידות דיור ב-3 בנינים.
- קביעת הוראות בדבר הכנת תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.
- שינוי יעוד ממגורים ג', מגורים מרכזי מוצע וש.צ.פ. – לאזור מגורים ג'.

שינוי יעוד מדרך בתכנית רח/2010 לש.צ.פ.
שינוי יעוד מש.צ.פ. (רח' הבנים) לדרך.
הרחבת הגדה המערבית של רח' גולדין ע"י הפקעה ממגרש מסחרי,
הפקעה ממגרש למבני ציבור, הפקעה ממגורים מרכזי והפקעה ממגורים ג' וצמצום זכות הדרך הכללית ל-12 מ'.

אזור מגורים ג'

התכליות המותרות הינן: הקמת 3 בנינים, סה"כ 40 יח"ד.
שטח מגרש מינימאלי למגורים ג' יהיה 500 מ"ר בו תותר בניה של מבנה אחד בלבד.
מס' יחידות הדיור המקסימאלי במגרש – יהיה 15 יח"ד.
במגרש בו לא תתאפשר דירת פנטהאוז תותר בניית חדרים על הגג בהתאם לקבוע בטבלת הזכויות.

שטח למבני ציבור

התכליות המותרות – עפ"י רח/122 על תיקוניה וברח/2010 בתוקף ועפ"י היתרי הבניה התקפים.





שטח ציבורי פתוח

התכליות המותרות בשצ"פ תהיינה עפ"י הוראות התכניות התקפות החלות על השטח ובנוסף, שביל גישה לרכב והולכי רגל לחלקה מס' 439, חניה ציבורית ומדרכה עפ"י תכנית פיתוח.

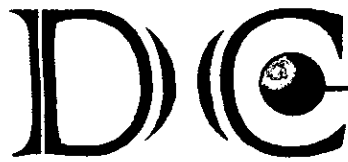
דרכים

זכות הדרך וקווי הבניין כמסומן ברוזטה שבתשריט. חלק מחלקה מס' 584 חוזר לייעודו המקורי כדרך עפ"י תכנית מס' רח/550/ד' בתוקף משנת 1986.

זכויות הבניה במגרשים 1-3 כלהלן:

קווי בנין			מס' קומות	שטח שירות במ"ר	שטח עיקרי במ"ר	מס' יח"ד	שטח בד'	מס' מגרש
אחורי	צידי	קדמי						
4	3 לצפון 4 למערב	5	ק. קרקע + 4 ק' מגורים + חדרים על הגג	540	1,200	12	0.884	1
3 או 4 עפ"י תשריט	3	5	ק. קרקע + 5 ק' מגורים + חדרים על הגג	675	1,500	15	1.122	2
6	3	5	ק. קרקע + 4 ק' מגורים + 1 ק' פנטי	585	1,300	13	0.901	3
				1,800	4,000	40	2.907	סה"כ





8. הזכויות בנכסים

על פי נסחי רישום מקרקעין שהופקו באמצעות האינטרנט ביום 9.5.11, רשומות הבעלויות בחלקות 52, 565, 584, 585, 587, 589, 593, 713, 714, 748 ו-749 בגוש 3704, כלהלן:

מס' חלקה	שם הבעלים	חלקים בבעלות	הערות
52	חברת מגרש ברחוב הרצל 158 רחובות בע"מ	1/2	מס' הערות על הפקעת חלק מהחלקה, לפי סעיף 19.
	פורר יוסף (בן עזרא)	1/10	
	בר (פורר) רות (בת שבע)	1/10	
	חבתן (פורר) צפורה (בת שבע)	1/10	
	טל (פורר) ענת (בת ישראל)	1/10	
	פורר יוסף (בן ישראל)	1/10	
565	עיריית רחובות	1/1	
584	עיריית רחובות	1/1	
585	טירת הכרך בע"מ	1/1	הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו-71
587	טירת הכרך בע"מ	1/1	סעיף 11א(1)(2) לפקודת המיסים
589	טירת הכרך בע"מ	1/1	סעיף 11א(1)(2) לפקודת המיסים
593	עיריית רחובות	1/1	
713	עיריית רחובות	1/1	הפקעה לפי סעיף 19.
714	עיריית רחובות	1/1	הפקעה לפי סעיף 19.
748	עיריית רחובות	1/1	הפקעה לפי סעיף 19.
749	עיריית רחובות	1/1	





9. עקרונות, מרכיבים ושיקולים בטבלאות ההקצאה והאיזון

9.1 בחוק התכנון והבניה נקבע בסעיף 122 כדלהלן:-

"חלוקה חדשה שלא הושגה עליה הסכמתם של כל הבעלים הנוגעים בדבר, יחולו עליה הוראות מיוחדות אלה:-

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

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

(3) לא היתה אפשרות לשמור על מלוא היחסיות כאמור, יהיה מקבל ההקצאה ששווי מגרשו החדש נמוך משוויו של מגרשו הקודם, זכאי לקבל מהוועדה המקומית תשלום ההפרש, ומקבל ההקצאה ששווי מגרשו החדש גבוה ביחס משוויו של מגרשו הקודם, חייב לשלם לוועדה המקומית את ההפרש".

9.2 מסמך זה נערך בהתאם לתקן מס' 15 של הוועדה לתקינה שמאית שליד מועצת שמאי המקרקעין במשרד המשפטים, מאפריל 2008 - "פרוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה".

9.3 הובא בחשבון כי השימוש המיטבי במצב קודם בחלקות, הינו קרקע ריקה ופנויה בהתאם לתכניות רח/122 ורח/2010.

9.4 שטחי המגרשים בהתאם לתשריט תכנית רח/מק/550/ד/38/א.





9.5. הובא בחשבון כי הזכויות בתכנית רח/122 (30% בניה סה"כ) מתאימות במהותן לזכויות באזור מגורים א', על כן, לא הובאו בחשבון חדרי יציאה לגג במצב תכנוני קודם בכל החלקות.

9.6. במסגרת המצב הנכנס לתכנית זו, יש לקחת בחשבון את זכויות הצדדים כפי שהיו בתכנית חלוקה חדשה רח/122.

9.7. הובא בחשבון כי חלקות 593, 713 ו-714 הרשומות בבעלות עיריית רחובות מיועדות בהתאם לתכנית רח/122 לאזור מגורים ג'. החלקות הנ"ל נכנסו לטבלת ההקצאות במצב קיים, בהתאם ליעודים המפורטים בתכנית רח/2010 (יעודים ציבוריים) ללא שווי, על מנת לא לגרוע מזכויות חלקות 52, 585, 587 ו-589.

9.8. מקדמי שווי במצב קודם:
- שטחי ממ"ד לפי מקדמ 1.
- מקדם מרפסת מקורה לפי מקדמ 0.6.
- תוספת בגין מחסנים בקומת מרתף/קרקע לפי מקדמ 0.5.
- תוספת בגין צפיפות 10% (אזור מגורים ג' המתאים באופיו לאזור מגורים א').

מקדמי שווי במצב חדש:
- תוספת בגין חדרי גג לפי מקדמ 1.4.
- מקדם מרפסת גג לדירת פנט' לפי מקדמ 0.3.
- שטחי ממ"ד לפי מקדמ 1.
- מקדם מרפסת מקורה לפי מקדמ 0.6.
- תוספת בגין מחסנים בקומת מרתף/קרקע לפי מקדמ 0.5.
- הפחתה 3% למגרש פינתי.
- הפחתה 5% לקרבה לשב"צ.
- הפחתה 4% למגרש אי רגולארי.





10. ערכי שווי בתחום התכנית

יעוד החלקות בשני מצבי התכנון הינו לאזור מגורים ג'.

-בהתאם לסקרי מחירי קרקע, המתבססים על נתוני מס שבח ונערכים על ידנו באופן שוטף מתוקף עבודתנו כשמאי הועדה לתכנון ובניה רחובות, מוערך שווי למ"ר מבונה ממוצע אקו' לפי 3,000. - ש"ח.

11. הצהרות

הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי במקרקעין נשוא טבלת ההקצאה והאיזון, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה. הדו"ח הוכן על פי הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו - 1966 ולפי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.

ועל זאת באתי על החתום,

אוהד דנוס
שמאי מקרקעין





-12-

10. ערכי שווי בתחום התכנית

יעוד החלקות בשני מצבי התכנון הינו לאזור מגורים ג'.

- בהתאם לסקרי מחירי קרקע, המתבססים על נתוני מס שבח ונערכים על ידנו באופן שוטף מתוקף עבודתנו כשמאי הועדה לתכנון ובניה רחובות, מוערך שווי למ"ר מבונה ממוצע אקו' לפי 3,000.- ש"ח.

11. הצהרות

הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי במקרקעין נשוא טבלת ההקצאה והאיזון, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה. הדו"ח הוכן על פי הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו - 1966 ולפי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.

ועל זאת באתי על החתום,

אוהד דנוס
שמאי מקרקעין



נספח א' - שווי יחסי לחלקות רשומות בתכנית רח/מק/550/ד/38/א,
מתחם גולדין, רחובות.

ס"ה שווי יחסי	שווי יחסי	שווי המגרש בש"ח	יעוד	חלקים	שם בעלים	שטח בתכנית במ"ר	שטח רשום במ"ר	חלקה	גוש	מס' סד'
0.68196	0.34098	2,917,300	מגורים ג' - 1,052 מ"ר	0.50000	חברת מגרש ברחוב הרצל 158	2,677	2,677	52	3704	1
	0.06820		מסחר - 660 מ"ר	0.10000	פורר יוסף (בן עזרא) ת.ז. 0505827					
	0.06820		דרך - 704 מ"ר	0.10000	בר (פורר) רות (בת שבע) ת.ז. 5135640					
	0.06820		שצי"פ - 261 מ"ר	0.10000	חבתן (פורר) צפורה (בת שבע) ת.ז. 5394703					
	0.06820			0.10000	טל (פורר) ענת (בת ישראל) ת.ז. 5729309					
	0.06820			0.10000	פורר יוסף (בן ישראל) ת.ז. 2277361					
			שצי"פ	1.00000	עיריית רחובות	415	2,610	565	3704	2
			שצי"פ	1.00000	עיריית רחובות	416	416	584	3704	3
0.31804	0.07922	338,900	מגורים ג'	1.00000	טירת הכרם בע"מ	266	266	585	3704	4
	0.14377	615,000	מגורים ג'	1.00000	טירת הכרם בע"מ	545	545	587	3704	5
	0.09505	406,600	מגורים ג'	1.00000	טירת הכרם בע"מ	335	335	589	3704	6
			חניון ציבורי	1.00000	עיריית רחובות	701	701	593	3704	7
			דרך	1.00000	עיריית רחובות	262	338	713	3704	8
			שצי"פ	1.00000	עיריית רחובות	251	251	714	3704	9
			דרך	1.00000	עיריית רחובות	742	742	748	3704	10
			שצי"פ	1.00000	עיריית רחובות	205	205	749	3704	11
1.00000	1.000000	4,277,800		11.00000		6,815				ס"ה

נספח ב' - שווי יחסי למגרשים מוקצאים בתכנית רח/מק/550/ד/38/א,
מתחם גולדין, רחובות

שווי מגרש יחסי	יעוד	מ"ר אקו'	שטח במ"ר	מס' מגרש ארעי
4,821,600	מגורים ג'	1,640	884	1
5,504,660	מגורים ג'	2,009	1,122	2
4,833,600	מגורים ג'	1,696	901	3
-	שצ"פ		190	4
-	שצ"פ		70	5
-	שבי"צ		319	6
	דרך		2,651	7
-	שצ"פ		678	8
15,159,860			6,815	סי"ה