

עיריית רחובות
מינהל הנדסה

15.05.2011

נתקבל

תכנון בנין ערים

תאריך: 5.5.2011

תיק מס': 2662-1

משרד הפנים

מחוז מרכז

10.10.2012

נתקבל
תיק מס'

לוח הקצאות וטבלת איזון
תכנית מס. רח/מק/1000/א/27
תכנית שער הגיא 4

מטרת חוות הדעת:

במסגרת התכנית שבנדון, נתבקשתי להכין לוח הקצאות ואיזון על פי סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965 לתכנית. רח/מק/1000/א/27

התכנית כוללת בתוכה שטחים לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים.

חוות דעת זו מהווה נספח הסבר ללוח ההקצאות הרצ"ב.

פרטי התכנית:

מיקום: רחובות
גוש: 3658
חלקות: 268, 267, 112
שטחי החלקות:

חלקה 112 - שטח רשום 1,274 מ"ר
חלקה 267 - שטח רשום 1,071 מ"ר
חלקה 268 - שטח רשום 1,429 מ"ר
סה"כ שטח התכנית 3,774 מ"ר

מיקום: שכונת מרמורק רחובות

מועד הביקור בנכס:

בקרתי במקום הנכס ביום 28.3.2011

ועדה מקומית רחובות
הפקדת תכנית מס' 27/א/1000/מק/רח
הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 27/א/1000/מק/רח ביום 24.10.2011
יו"ר הועדה מהנדס הועדה

ועדה מקומית רחובות
אישור תכנית מס' 27/א/1000/מק/רח
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 27/א/1000/מק/רח ביום 24.10.2011
יו"ר הועדה מהנדס הועדה

תיאור החלקות:

חלקה 112 בגוש 3658 בשטח 1,274 מ"ר

על המגרש קיים בית מגורים בן 2 קומות עם גג רעפים. הבית בנוי ברמת גימור טובה ושטחו כ- 501 מ"ר.

בית המגורים הוסב בדרך של שימוש חורג לשימוש כמשרד עורכי דין. ההסבה כוללת יצירת חדרים מקירות גבס, דלתות חלונות, שולחנות היקפיים, מדרגות, גלאי עשן, מרכזת טלפונית, חשמל, רשת מחשבים, מעלית, מיזוג אויר ועוד.

חלקה 267 בגוש 3658 בשטח של 1,071 מ"ר

על המגרש קיים בית מגורים בן קומה אחת בבנייה בשטח של כ- 95 מ"ר. הבית כולל 3 חדרי שינה, חדר מגורים, חדר שירותים ומקלחת. לאחרונה שופץ הבית והוא ראוי ומשמש למגורים.

חלקה 268 בגוש 3658 בשטח של 1,429 מ"ר.

המגרש ריק.

תכנון במצב קודם:

תכנית רח/1000 א

בתכנית זו הוגדרו החלקות הנ"ל כאזור מגורים א' מיוחד והוקנו כל אחת מהן זכויות בנייה כדלקמן:

שטח בניה בקומה	30% משטח המגרש
שטח בניה מקסימלי	60% משטח המגרש
מספר קומות	2
מספר יחידות דיור:	4 יחידות דיור לדונם.

תכנית רח/2000/ב/1

התכנית מקנה באיזור מגורים א מיוחד בנייה של מרתפים בשטח קונטור קומת הקרקע.

תכנית רח/2000/ב/2

התכנית משנה את קווי הבניין לבניית מחסנים.

תכנית רח/2000/ב/5

התכנית מאפשרת התקנת מערכת אינסטלציה סניטארית במרתף.

התכנית המוצעת:

התכנית המוצעת הינה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, לפיה יאוחדו 3 החלקות הנ"ל ויחולקו ל-3 חלקות כדלקמן:

חלקה זמנית מס.	שטח	יעוד
1	178 מ"ר	דרך
2	2,500 מ"ר	מגורים + משרדים
3	1,096 מ"ר	מגורים

להלן עיקרי מטרות התכנית המוצעת מס. רח/מק/1000/א/27 :

1. איחוד וחלוקה של חלקות 112, 267 ו-268 לשלושה מגרשים אחד לדרך ושניים למגורים א'.
2. הגדלת השטחים העיקריים המותרים בתחום התכנית כך שניתן יהיה לבנות 66% משטח כל מגרש במקום 60% המותרים.
3. הוספת שימוש במגרש 2 המיועד למגורים א, לשימוש כמשרדים באופן שזכויות הבניה על מגרש מס. 2 יהיו כדלקמן:

1,402 מ"ר
248 מ"ר

מגורים
משרדים

גורמים ושיקולים באומדן שווי החלקות במצב התכנוני הקודם ובמצב התכנוני החדש:

באומדן שווי החלקות במצב התכנוני הקודם הובאו על ידי בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

- שטח כל חלקה וחלקה
- צורתה הטופוגרפית
- זכויות הבניה אשר הוקנו לכל חלקה
- הבינוי הקיים על החלקות.
- במצב התכנוני הקודם הובא בחשבון כי הדרך המוצעת הופקעה מחלקה 112 וזכויות הבניה לחלקה 112 נלקחו משטח החלקה לאחר ההפקעה.
- מחירים של מקרקעין דומים ורלוונטים והתאמתם לנתוני החלקות.

באומדן שווי החלקות במצב התכנוני החדש הובאו על ידי בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

- שטח כל חלקה וחלקה
- צורתה הטופוגרפית
- זכויות הבניה אשר הוקנו לכל חלקה
- באומדן השווי של חלקה זמנית 2 הובא בחשבון כי חלק מהבינוי יותר לשימוש כמשרדים.
- הבינוי הקיים על החלקות.
- מחירים של מקרקעין דומים ורלוונטים והתאמתם לנתוני החלקות.

נתונים לאומדן השווי

שווי קרקע נאמד על ידי בהסתמך על מחירים של מקרקעין בסביבה הקרובה ובהתאמה לנתוני הנכס הנדון, בסך של 3,000 ₪ למ"ר קרקע.

בהתייחס למיקומו של הנכס הנדון, להערכתי אין הבדלים משמעותיים בשווי הקרקע לשימוש למשרדים ושימוש למגורים.

תרומת המבנים הבנויים כיום על החלקות נאמדת על ידי בסך של 3,000 ₪ למ"ר.

שווי החלקות במצב הקודם:

חלקה מס.	שטח	שווי קרקע	שווי מבונה	סה"כ	החלק היחסי
112	1,096 מ"ר (*)	3,288,000 ₪	1,503,000 ₪	4,791,000 ₪	38%
267	1,071 מ"ר	3,213,000 ₪	330,000 ₪	3,543,000 ₪	28%
268	1,429 מ"ר	4,287,000 ₪	-	4,287,000 ₪	34%
סה"כ				12,621,000 ₪	100%

(*) לאחר הפקעה

שווי החלקות במצב החדש

חלקה זמנית מס.	שטח	שווי קרקע	שווי מבונה	סה"כ	החלק היחסי
2	2,500 מ"ר	7,500,000 ₪	1,503,000 ₪	9,003,000 ₪	71%
3	1,096 מ"ר	3,288,000 ₪	330,000 ₪	3,618,000 ₪	29%
1	178 מ"ר (*)				
סה"כ				12,621,000 ₪	100%

(*) לא משתתפת באיזון

טבלת הקצאות ואיזון לתכנית מפורטת רח/מק/1000/א - 27 "שער הגיא 4"

תשלומי איזון		מצב יוצא						מצב נכנס						נתוני המקרקעין				מס	
בעל	בעל הזכויות	שווי יחסי	שווי מצב יוצא	החלק במגרש	שטח המגרש	מגרש התמורה	שווי יחסי	שווי מצב נכנס	החלק בחלקה	שם בעל הזכויות	שטח בתכנית	שטח רשום	חלקה	גוש	סידורי	סה"כ			
אין תשלומי איזון	יקבל	19.39%	2,446,875 ₪	67.6%	1,096 מ"ר	3	19.39%	1,107,188 ₪	5/16	ס.ט.ק בע"מ	1,071 מ"ר	1,071 מ"ר	267	3658	1				
		7.75%	978,750 ₪	27.1%			7.75%	1,339,688 ₪	5/16	ס.ט.ק בע"מ	1,429 מ"ר	1,429 מ"ר	268	3658	2				
		7.75%					7.75%	442,875 ₪	1/8	קולב יונתן	1,071 מ"ר	1,071 מ"ר	267	3658	3				
		1.52%					1.52%	535,875 ₪	1/8	קולב יונתן	1,429 מ"ר	1,429 מ"ר	268	3658	4				
			192,375 ₪	5.3%		192,375 ₪	5/92	קולב שרה	1,071 מ"ר	1,071 מ"ר	267	3658	6						
						250,500 ₪	7/99	קולב שרה	1071	1071	267	3658	7						
		6.23%	786,375 ₪	8.7%		535,875 ₪	1/8	קולב שרה	1429	1429	268	3658	8						
						442,875 ₪	1/8	קולב דוד	1071	1071	267	3658	9						
		7.75%	978,750 ₪	10.9%	2,500 מ"ר	2		7.75%	535,875 ₪	1/8	קולב דוד	1429	1429	268	3658	10			
								2,395,500 ₪	1/2	קולב סנפורד תומס	1,096 מ"ר	11,274 מ"ר	112	3658	11				
		38.37%	4,842,375 ₪	53.8%				1,107,188 ₪	5/16	קולב סנפורד תומס	1,071 מ"ר	1,071 מ"ר	267	3658	12				
		18.98%		26.6%				1,339,688 ₪	5/16	קולב סנפורד תומס	1,429 מ"ר	1,429 מ"ר	268	3658	13				
									18.98%	2,395,500 ₪	1/2	קולב פאולה סו	1,096 מ"ר	1,274 מ"ר	112	3658	14		
									100.00%	12,621,000 ₪							סה"כ		
		לא משתתף באיזון		דרר		100%	3,596 ₪	1										סה"כ	
					178 מ"ר							3,774 מ"ר				סה"כ			

נדרה אנמי

שם שטחי המקרקעין

257

מס' רישיון

05/05/2011

תאריך

חתימות השומרים

