



12.6.2012  
1/87477  
משרד הפנים  
מחוז מרכז  
02.05.2013  
נתקבל  
תיק מס'

לכבוד,  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות  
רחובות

ג.א.נ.

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

דבי סנדיק-חבס  
שמאית מקרקעין  
Debby Sedyk-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

הנדון: עקרונות ההקצאה והאיזון למגרשים 4-1 בתכנית רח/מק/5/2110, חלקות שונות בגושים 3650 ו-3651, דרך גד פיינשטיין, רחובות.

1. רקע כללי

טבלת ההקצאה והאיזון נערכת לחלק מחלקות 7 ו-8 בגוש 3650 ו-8, 9, 35 ו-39 בגוש 3651 ולחלקה 38 בגוש 3651, הכלולות בתחום תכנית רח/מק/5/2110.

בטבלת ההקצאה והאיזון משתתפות 4 חלקות ארעיות המורכבות מ-7 חלקות וחלקי חלקות, המהוות מתחם קרקע שטחו הכולל בתחום האיחוד והחלוקה - 96,184 מ"ר. בטבלת ההקצאה והאיזון 7 בעלי זכויות במצב נכנס ו-7 במצב יוצא.

2. המועד הקובע

המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאה והאיזון הינו היום.

3. מועד הביקור בנכס וזהות המבקר

ביקור בנכס נערך מספר פעמים בשנה החולפת ולראשונה ביום 18.9.08, ע"י רועי אייל שמאי מקרקעין ממשרדנו



ועדה מקומית רחובות  
אישור תכנית מס' 5/19110  
חלוקה לחלקות אשר את התכנית  
בישיבה מס' 20/1006 ביום 26/06/11  
חממונה על המחוז  
03-7528322 | 03-7528322 | 03-7528322  
הועדה



4. פרטי המקרקעין

| גושים | חלקות            |
|-------|------------------|
| 3650  | 8, 7             |
| 3651  | 39, 38, 35, 9, 8 |

ישוב: רחובות.

ועדות תכנון: מקומית - רחובות, מחוזית - מרכז.

5. תיאור המקרקעין

5.1. המקרקעין נשוא הטבלה מהווים, כאמור, מתחם ששטחו 96,184 מ"ר, הממוקם במערב רחובות, ממזרח לספורטק וצפונית לדרך היס.

5.2. המתחם פונה בחזית מזרחית לדרך גד פיינשטיין, הסלולה כביש אספלט ללא מדרכות, שמעברו שטח קרקע פנוי. המתחם פונה בחזית דרומית לרח' מוטי קינד, הסלול כביש אספלט, שמעברו שטח קרקע פנוי.

המתחם פונה בחזית מערבית לרח' בנימין קושילביץ, הסלול כביש אספלט ללא מדרכות, שמעברו ספורטק רחובות. המתחם פונה בחזית צפונית לרח' האלוף יעקב פרי, הסלול כביש אספלט ללא מדרכות, שמעברו שטח קרקע פנוי.

5.3. המתחם כולל 5 חלקות בנויות (8, 9, 35, 38 ו-39) בגוש 3651 ו-2 חלקות פנויות (7 ו-8) בגוש 3650. המבנים הבנויים במתחם לא הובאו בחשבון בטבלה.

5.4. הסביבה מהווה אזור מערב רחובות, המתאפיין בשימושי תעשייה. דרך גד פיינשטיין מהווה ציר תנועה דו-סטרי המחבר את דרך היס עם דרך האצ"ל.

הרחובות מוטי קינד, בנימין קושילביץ והאלוף יעקב פרי מהווים צירי תנועה פנימיים, דו-סטריים. בסביבה קיים פיתוח עירוני חלקי.



מזר לשנת סטג'י מקרקעין  
בישראל



6. המצב התכנוני

6.1. על פי תכנית רח/151, שפורסמה למתן תוקף ב- י.פ. 1551 מיום 18.9.69, יועדה חלקה 39 בגוש 3651 לאזור תעשייה חקלאית. מטרת התכנית כלהלן:

- יעוד שטח להקמת בי"ח "יפאורה" לשימורים והתווית דרך גישה.
- הוראות הבניה לפי תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית ומנהל לשכת התכנון המחוזית.

6.2. על פי תכנית רח/151/א', שפורסמה למתן תוקף ב- י.פ. 3458 מיום 11.6.87, יועד חלק מהנכס לאזור תעשייה, לדרך מוצעת ולדרך לביטול. מטרת התכנית כלהלן:

- לשנות את יעודן של חלקות 38 בגוש 3651, 7 וחלק מ- 8 (דרך) בגוש 3650, מקרקע חקלאית לאזור תעשייה.
- לצרף את החלקות הנ"ל לחלקה 39 ולחלק את השטח לשני מגרשים.
- התווית דרכי גישה ומיקום הכניסות למגרשים.
- על תכנית זו יחולו הוראות הבניה של תכנית רח/151 ותכנית המתאר רח/2000 המופקדת.

6.3. על פי תכנית רח/בת/151/ג', שפורסמה למתן תוקף ב- י.פ. 4024 מיום 9.7.92, יועד חלק מהנכס לאזור תעשייה ולדרך.

- מטרת התכנית לשנות את יעודן של חלקות 8, 9 ו- 35 בגוש 3651, מקרקע חקלאית לאזור תעשייה ודרך (בחלק מחלקות 8 ו- 35).
- באזור תעשייה ניתן לבנות 3 קומות x 40% בניה וסה"כ 120% בניה, או 2 קומות x 50% בניה וסה"כ 100% בניה.
- גובה מקסימאלי 17 מ' נטו, 7 מ' לקומה. קווי בנין: - קדמי - עפ"י תשריט, צדדי ואחורי - עפ"י תכנית בינוי באישור הועדה המקומית.
- על תכנית זו יחולו הוראות הבניה של תכנית רח/151 ותכנית המתאר רח/2000 המופקדת.

במקרה של סתירה תקבענה הוראות תכנית זו. התכנית מחלקת את השטח הכלול בתחומה למגרשי בניה כמפורט בתשריט התב"ע.





-4-

6.4. על פי תכנית רח/2000/ב'1, שפורסמה למתן תוקף ב- י.פ. 4412 מיום 28.5.96, הותרה הקמת מרתף באזור תעשייה בקו בנין אפס בגבולות המגרש.

השימושים במרתפים בהתאם לשימושים המותרים באזור עפ"י תכנית בנין ערים החלה על האזור. שטחי המרתף המשמשים לתעשייה או מלאכה יחשבו לשטח בניה עיקרי ויתרת השטח כשטח שירות.

6.5. על פי תכנית רח/2000, שפורסמה להפקדה ב- י.פ. 2630 מיום 29.5.80, ניתן לבנות באזור תעשייה מבנה בן 3 קומות 40% בקומה וסה"כ 120% בניה.

6.6. תכנית רח/2110, שפורסמה למתן תוקף ב- י.פ. 5261 מיום 5.1.04, הותירה את יעוד הדרך בחלק מחלקות 8 ו-35 בגוש 3651.

#### 7. התכנית נשוא טבלת ההקצאה והאיזון

7.1. טבלת ההקצאה והאיזון באה להסדיר מצב קיים.





8. הזכויות בנכסים

על פי נסחי רישום שהופקו באמצעות האינטרנט ביום 8.9.08, רשומות הבעלויות בחלקות 7-8 בגושים 3650 וחלקות 8, 9, 35, 38 ו- 39 בגוש 3651, כלהלן:

| הערות  | חלקים<br>בבעלות     | שם הבעלים  | מס'<br>חלקה | מס'<br>גוש |
|--|---------------------|--|-------------|------------|
| -הערה בדבר אתר עתיקות.<br>-הערות אזהרה לפי סעיף<br>126.  | <u>3816</u><br>8546 | יפאורה בע"מ  | 7           | 3650       |
| -הערות על הפקעה לפי<br>סעיפים 5 ו-7.   | <u>4730</u><br>8546 | תעשיות מזון<br>תנובה אגודה<br>שיתופית<br>חקלאית<br>בישראל בע"מ |             |            |
| -הערה בדבר אתר עתיקות.<br>-הערות אזהרה לפי סעיף<br>126.<br>-הערה על הפקעה לפי<br>סעיפים 5 ו-7. | $\frac{1}{1}$       | עירית<br>רחובות (*)<br>(**)                                    | 8           | 3650       |
| -הערה על הפקעה לפי<br>סעיפים 5 ו-7.<br>-הערה על הפקעה לפי סעיף<br>19.<br>-הערת זיקת הנאה.      | $\frac{1}{1}$       | יפ-אורה<br>בע"מ  | 8           | 3651       |
| -הערות אזהרה לפי סעיף<br>126.  | <u>4500</u><br>6499 | אדלמן<br>עזריאל  | 9           | 3651       |
| -צו עיקול וצו ניהול נכסים<br>על הבעלות של נועם בנימין.   | <u>1999</u><br>6499 | נועם בנימין  |             |            |





| מס' גוש | מס' חלקה | שם הבעלים  | חלקים בבעלות  | חוכרים   | הערות  |
|---------|----------|--|---------------|--|--|
| 3651    | 35       | יפ-אורה בע"מ                                       | $\frac{1}{1}$ | -  | הערות על הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7.                           |
| 3651    | 38       | תעשיות מזון תנובה אגודה שיתופית חקלאית בישראל בע"מ | $\frac{1}{1}$ | -  | הערות אזהרה לפי סעיף 126.                                  |
| 3651    | 39       | רשות הפיתוח  | $\frac{1}{1}$ | יפאורה בע"מ  | הערות אזהרה לפי סעיף 126. הערות על הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7. |
|         |          |  |               | תעשיות מזון תנובה אגודה שיתופית חקלאית בישראל בע"מ |  |

\* קיים הסכם מיום 1.7.88, למכירת כ- 929 מ"ר המשתתפים בתכנית האיחוד והחלוקה מחדש, לחבי יפאורה.

\*\* קיים הסכם מיום 2.12.87, למכירת כ- 965 מ"ר המשתתפים בתכנית האיחוד והחלוקה מחדש, לחבי תנובה.





9. עקרונות, מרכיבים ושיקולים בטבלת 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 לקווים המנחים של אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים מאפריל 2008 - "פרוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה".

9.3. המבנים הבנויים בשטח התכנית לא הובאו בחשבון, מאחר ואינם תורמים לשווי במצב הנכנס. כמו כן, חלקם בנויים בשטח שאינו בבעלות המחזיק בהם והבאתם בחשבון עשויה הייתה ליצור עיוות משמעותי בהקצאה.





9.4. הבסיס להקצאות הינו תצ"ר 689/06 הכשרה לרישום, שנערכה מכוח טבלאות ההקצאה המאושרות לתכנית רח/2110.

9.5. השטחים המופיעים בטבלאות האיחוד והחלוקה בהתאם לשטחים המופיעים במפת המדידה מיום 20.12.07.  
הפרש שטחי המגרשים בתכנית החדשה לעומת המצב היוצא על פי תכנית רח/151/ג, נובעים מהיות שטחי תכנית רח/151/ג מחושבים גרפית וחוסר הדיוק הנובע מכך.

9.6. תכנית רח/151/ג וחלוקת המגרשים מכוחה.

9.7. תשלומי איזון בשיעור של עד 1% משווי התכנית דינם להתבטל מאחר ומצויים במסגרת טווח הסטייה המחמיר בהערכת שווי מקרקעין.

#### 10. ערכי שווי בתחום התכנית

ערכי השווי הן במצב קודם והן במצב חדש הינם בערכים אקוי.  
מגרש הש.צ.פ. בבעלות פרטית קיבל שווי אקוי זהה מאחר ומהווה חלק ממתחם התעשייה של חברת יפאורה.







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



טבלת הקצאות ואיזון לתכנית רח/מק/5/2110, דרך גר פיינשטיין, רחובות.

| קרן<br>איזון     | מצב מוצע  |              |                      |               |               |          | מצב קיים  |              |                 |                   |        |             |  |                         |                |         |
|------------------|-----------|--------------|----------------------|---------------|---------------|----------|-----------|--------------|-----------------|-------------------|--------|-------------|--|-------------------------|----------------|---------|
|                  | שווי יחסי | שווי חלק אקו | חלקים בהקצאה במגרשים | שווי מגרש אקו | שטח מגרש במ"ר | מס' מגרש | שווי יחסי | ס"ה שווי אקו | שווי אקו לבעלים | שווי מ"ר קרקע אקו | יעד    | חוזרים      | שם בעלים   | ס"ה שטח חלקה ארעית במ"ר | מס' חלקה ארעית | מס' סד' |
| אין תשלומי איזון |           |              | 1.00000              |               | 266           | 4        |           |              |                 |                   | דרך    |             | עיריית רחובות                                      | 266                     | 4              | 1       |
|                  |           |              | 1.00000              |               | 562           | א2       |           |              |                 |                   | ש.צ.פ. |             | עיריית רחובות                                      | 1,013                   | 1 ארעי         | 2       |
|                  | 0.44976   | 42,887       | 0.17432              | 42,436        | 42,436        | 1        | 0.44184   | 41,932       | 41,932          |                   |        |             | יפאורה בע"מ  |                         |                |         |
|                  |           |              | 0.26943              | 451           | 451           | א1       |           |              |                 |                   |        |             | יפ-אורה בע"מ                                       |                         |                |         |
|                  |           |              | 0.02166              |               |               |          |           |              |                 |                   |        |             | עיריית רחובות (יפאורה)                             |                         |                |         |
|                  |           | 0.53459      |                      |               |               |          |           |              |                 |                   |        | רשות הפיתוח |  |                         |                |         |
|                  | 0.51616   | 49,219       | 0.13594              | 49,219        | 49,219        | 2        | 0.52392   | 49,723       | 49,723          | 1                 | תעשייה |             | תעשיות מזון תנובה אגודה שיתופית חקלאית בישראל בע"מ | 91,655                  | 100            | 3       |
|                  |           |              | 0.01961              |               |               |          |           |              |                 |                   |        |             | עיריית רחובות (תנובה)                              |                         |                |         |
|                  |           |              | 0.84445              |               |               |          |           |              |                 |                   |        |             | רשות הפיתוח  |                         |                |         |
|                  | 0.03408   | 3,250        | 1.00000              | 3,250         | 3,250         | 3        | 0.03424   | 3,250        | 2,250           | 1                 | תעשייה |             | אדלמן עזריאל                                       | 3,250                   | 900            | 4       |
|                  |           |              |                      |               |               |          |           | 1,000        |                 |                   |        |             | נועם בנימין ת.ז. 4856006                           |                         |                |         |
|                  | 1.00000   | 95,356       | 5.00000              | 95,356        | 96,184        |          | 1.00000   | 94,905       | 94,905          |                   |        |             |  | 96,184                  |                | ס"ה     |

בהתאם לתצ"ר 689/06 הכשרה לרישום, שנערכה מכו טבלאות ההקצאה המאושרות לתכנית רח/2110.

אוהר דנוס  
שמאי מקרקעין



**נספח א' - שווי חלקות ארעיות**  
**בתכנית רח/מק/5/2110, דרך גד פיינשטיין, רחובות.**

| שווי יחסי | סייה שווי אקוי | שווי אקוי לבעלים | שווי מ"ר קרקע אקוי | יעוד   | חלקים בחלקות מקור | חוכרים | שם בעלים   | סייה שטח חלקה ארעית במ"ר | שטח בתכנית במ"ר | שטח רשום במ"ר | חלקה | גוש  | מס' חלקה ארעית | מס' סדי |
|-----------|----------------|------------------|--------------------|--------|-------------------|--------|--|--------------------------|-----------------|---------------|------|------|----------------|---------|
|           |                |                  |                    | דרך    | 1.00000           |        | עירית רחובות                                       | 266                      | 266             | 6,499         | 9    | 3651 | 4              | 1       |
|           |                |                  |                    | ש.צ.פ. | 1.00000           |        | עירית רחובות                                       | 1,013                    | 1,013           |               |      |      | 1 ארעי         | 2       |
| 0.96576   | 91,655         | 91,655           | 1                  | תעשייה | 0.44652           |        | יפאורה בע"מ  | 91,655                   | 4,389           | 8,546         | 7    | 3650 | 100            | 3       |
|           |                |                  |                    |        | 0.55348           |        | תעשיות מזון תנובה אגודה שיתופית חקלאית בישראל בע"מ |                          | 1,894           | 3,646         | 8    | 3650 |                |         |
|           |                |                  |                    |        | 0.49064           |        | עיריית רחובות (יפאורה)                             |                          | 2,365           | 7,147         | 8    | 3651 |                |         |
|           |                |                  |                    |        | 0.50936           |        | עיריית רחובות (תנובה)                              |                          | 4,036           | 6,499         | 9    | 3651 |                |         |
|           |                |                  |                    |        | 1.00000           |        | יפ-אורה בע"מ                                       |                          | 9,190           | 11,538        | 35   | 3651 |                |         |
|           |                |                  |                    |        | 0.69241           |        | אדלמן עזריאל                                       |                          | 5,290           | 5,290         | 38   | 3651 |                |         |
|           |                |                  |                    |        | 0.30759           |        | נועם בנימין ת.ז. 4856006                           |                          | 64,491          | 65,476        | 39   | 3651 |                |         |
|           |                |                  |                    |        | 1.00000           |        | יפ-אורה בע"מ                                       |                          |                 |               |      |      |                |         |
|           |                |                  |                    |        | 0.36364           |        | רשות הפיתוח  |                          |                 |               |      |      |                |         |
|           |                |                  |                    |        | 0.63636           |        | תעשיות מזון תנובה אגודה שיתופית חקלאית בישראל בע"מ |                          |                 |               |      |      |                |         |
| 0.03424   | 3,250          | 3,250            | 1                  | תעשייה | 1.00000           |        | יפ-אורה בע"מ                                       | 3,250                    | 1,053           | 7,147         | 8    | 3651 | 900            | 4       |
|           |                |                  |                    |        | 0.69241           |        | אדלמן עזריאל                                       |                          | 2,197           | 6,499         | 9    | 3651 |                |         |
|           |                |                  |                    |        | 0.30759           |        | נועם בנימין ת.ז. 4856006                           |                          |                 |               |      |      |                |         |
| 1.00000   | 94,905         | 94,905           |                    |        | 11.00000          |        |  | 96,184                   | 96,184          |               |      |      |                | סייה    |

\* בהתאם לתצ"ר 689/06 הכשרה לרישום, שנערכה מכוח טבלאות ההקצאה המאושרות לתכנית רח/2110.

אוהד דנוס  
שמאי מקרקעין



נספח ב' - שווי מגרשים מוקצאים  
בתכנית רח/מק/ 5/2110, רח' גד פיינשטיין, רחובות

| שווי מגרש אקוי | שווי למ"ר קרקע אקוי | יעוד   | שטח במ"ר | מס' מגרש |
|----------------|---------------------|--------|----------|----------|
| 42,436         | 1                   | תעשייה | 42,436   | 1        |
| 451            | 1                   | ש.צ.פ. | 451      | א1       |
| 49,219         | 1                   | תעשייה | 49,219   | 2        |
|                |                     | ש.צ.פ. | 562      | א2       |
| 3,250          | 1                   | תעשייה | 3,250    | 3        |
|                |                     | דרך    | 266      | 4        |
| 95,356         |                     |        | 96,184   | סייה     |

  
 אוהד דנוס  
 שמאי מקרקעין

