



MIMON HERZEL

4021349 (20)

מימון הרצל

חבר לשכת מסאי

מקרקעין בישראל

ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

כלכלן ושמאי מקרקעין

4 EZRA ST. REHOVOT 76200
TEL: 08-9493643/4, FAX: 08-9493624
מס' ת.ד. 94488 רחוב עזרא 4 רחובות 76200
סלוקים 2425242-08

רחוב עזרא 4, רחובות 76200
טל' 08-9493643/4, פקס 08-9493624

תאריך: 22.1.2012

סימוכין: 23441

מחוז מרכז
: 6.06.2012
נתקבל
תיק מס'

לכבוד
הוועדה לתכנון ולבניה "רחובות"
רחובות
מינהל הנדסה
א.ג.נ.
03.06.2012
טבלת הקצאות לת.ב.ע. רח/1250/93
הנדון: גוש 3701, חלקות 198+199 - רחובות

1965 - חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז המרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

28.10.2012

להפקיד את התכנית

21-10-2012

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

1. מטרת חוות הדעת:

נתבקשתי ע"י בעלי הזכויות של חלקות 198+199 בגוש 3701 המצויות ברחוב ארלוזורוב 64-60, רחובות באמצעות מר אלי מאזה להכין טבלת הקצאות לתוכנית בניין עיר מספר רח/1250/93 אשר עדיין לא אושרה למתן תוקף. ביקרתי בנכס נשוא השומה בתאריך 19.1.12.

2. פרטי המקרקעין:

2.1 גוש 3701, רחובות.

חלקה 198 בשטח רשום של 819 מ"ר.

חלקה 199 בשטח רשום של 819 מ"ר.

מגרשים מספר 1+2 - לפי ת.ב.ע. רח/1250/93.

2.2 כתובת הנכס: רחוב ארלוזורוב 64-60, רחובות.

3. הזכויות במקרקעין:

התכנית לא נקבעה טענה אישור השר

3.1 עפ"י נסח רישום מקרקעין מתאריך 12.1.2012 (הופק באמצעות האינטרנט) רשומה אישור השר

זכות הבעלות על חלקה 198 בחלקים שווים - 1/15 חלקים - ע"ש

א. פירר גדעון ת.ז. 032808123 + לפיד פירר תמר ת.ז. 040307092 (בני זוג).

ב. הכסטר צירלס שמואל ת.ז. 013249297.

ג. סלע עזריה ת.ז. 023718323 + סלע צפורה ת.ז. 024874794 (בני זוג).

ד. קושיצקי חיים אהרון ת.ז. 008469710 + קושיצקי טרודי ת.ז. 012489449 (בני זוג).

ה. ביטון דוד ת.ז. 078267754 + ביטון מרים ת.ז. 051380053 (בני זוג).

ו. בוים שלמה ירון ת.ז. 022590210 + בוים רבקה ת.ז. 023011406 (בני זוג).

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
רחובות
תכנית מתאר/מפורסת מס 93/1250/93
בישיבה מס 2012/10/28
להעביר תכנית א' לועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז המרכז כחמלצה להפקדה באשרה
יו"ר הוועדה המחוזית

1965 - חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז המרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

28.10.2012

לאשר את התכנית

יו"ר הוועדה המחוזית



ז. אקסלרד יוחנן ת.ז. 025688565 + אקסלרד הילה ת.ז. 033453374 (בני זוג).

ח. פלג ניר ת.ז. ת.ז. 022699482.

ט. לייפר דוד 014309504 + לייפר גרלדין ת.ז. 014309512 (בני זוג)

י. סלע בועז ת.ז. 029640869 + סלע כנרת ת.ז. 032406902 (בני זוג).

יא. בוקרה טוני ת.ז. 022771240 + בוקרה אילנית ת.ז. 024479057 (בני זוג).

יב. טננבאום יונה ת.ז. 009982547 + טננבאום מרים שרה ת.ז. 010836914 (בני זוג).

יג. סלע ידידיה ת.ז. 057936296 + סלע רות ת.ז. 058280587 (בני זוג).

יד. קושיצקי שולמית ת.ז. 025737420.

טו. סלע עזריה ת.ז. 023718323 + סלע צפורה ת.ז. 024874794 (בני זוג-זכויות כפולות).

3.2 עפ"י נסח רישום מקרקעין מתאריך 12.1.2012 (הופק באמצעות האינטרנט) רשומה זכות הבעלות על חלקה 199 בחלקים שווים - 1/15 חלקים - ע"ש:

א. פירר גדעון ת.ז. 032808123 + לפיד פירר תמר ת.ז. 040307092 (בני זוג).

ב. הכסטר צירלס שמואל ת.ז. 013249297.

ג. סלע עזריה ת.ז. 023718323 + סלע צפורה ת.ז. 024874794 (בני זוג).

ד. קושיצקי חיים אהרון ת.ז. 008469710 + קושיצקי טרודי ת.ז. 012489449 (בני זוג).

ה. ביטון דוד ת.ז. 078267754 + ביטון מרים ת.ז. 051380053 (בני זוג)

ו. בויס שלמה ירון ת.ז. 022590210 + בויס רבקה ת.ז. 023011406 (בני זוג)

ז. אקסלרד יוחנן ת.ז. 025688565 + אקסלרד הילה ת.ז. 033453374 (בני זוג).

ח. פלג ניר ת.ז. ת.ז. 022699482.

ט. לייפר דוד 014309504 + לייפר גרלדין ת.ז. 014309512 (בני זוג)

י. סלע בועז ת.ז. 029640869 + סלע כנרת ת.ז. 032406902 (בני זוג).

יא. בוקרה טוני ת.ז. 022771240 + בוקרה אילנית ת.ז. 024479057 (בני זוג).

יב. טננבאום יונה ת.ז. 009982547 + טננבאום מרים שרה ת.ז. 010836914 (בני זוג).

יג. סלע ידידיה ת.ז. 057936296 + סלע רות ת.ז. 058280587 (בני זוג).

יד. קושיצקי שולמית ת.ז. 025737420.

טו. סלע עזריה ת.ז. 023718323 + סלע צפורה ת.ז. 024874794 (בני זוג-זכויות כפולות).



4. מצב תכנוני :

א. תכנית רח/1250 + רח/2000/י' :

פורסמה למתן תוקף בתאריך 1.8.09.

פורסמה למתן תוקף בתאריך 8.5.02.

זכויות בניה (במרוכז) :

יעוד שתי החלקות – אזור מגורים ב'.

מספר יח"ד בכל חלקה – 6 ובסה"כ 12 יח"ד.

שטח לבניה עיקרי בכל חלקה – 878 מ"ר ובסה"כ 1756 מ"ר.

שטח לבניה שרות בכל חלקה 718 מ"ר ובסה"כ 1436 מ"ר.

ב. תכנית מפורטת מס' רח/1250/93 :

עדיין לא פורסמה למתן תוקף.

מטרת התכנית :

איחוד בהסכמת בעלים לצורך יצירת מגרש לדרך ולאזור מגורים ג', שינוי יעוד לאזור מגורים ג' ותוספת זכויות בניה.

עיקרי הוראות התוכנית :

1. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים של חלקות 198 ו-199 לצורך יצירת מגרש לדרך ולאזור מגורים ג'.
2. הגדלת השטחים העיקריים המותרים בתחום התכנית מ- 1756 מ"ר ל- 2640 מ"ר.
3. הגדלת מספר יח"ד ב-2 חלקות (כל אחת 6 יח"ד) מ- 12 יח"ד ל-24 יח"ד.
4. שינוי במספר הקומות מ- ע+4 ל- 6 קומות מעל לקומת עמודים מפולשת.
5. הבלטת במרפסות מקורות ב-2 מ' מקו בנין קדמי.
6. קביעת זכויות והוראות בניה.



5. עקרונות ההקצאה:

5.1 תוכנית רח/1250/93 מבצעת הליך איחוד וחלוקה של שתי החלקות (198+199) ויצירת שני מגרשים חדשים כמפורט להלן:

מגרש מספר 1 בשטח של כ- 42 מ"ר – ביעוד לדרך.

מגרש מספר 2 בשטח של כ- 1596 מ"ר – ביעוד לאזור מגורים ג'.

5.2 הזכויות החדשות הוקצו לכל הבעלים במידה שווה.

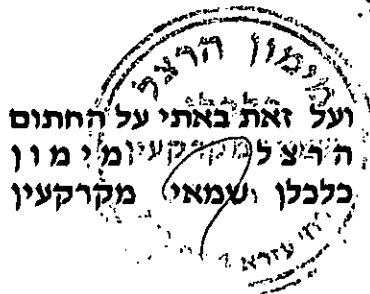
5.3 בטבלת ההקצאות חלקו היחסי של כל אחד מבעלי הזכויות במצב הקודם שווה לחלקו היחסי של כל אחד מבעלי הזכויות במצב החדש.

6. הערכה:

6.1 לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי בטבלת ההקצאות חלקו היחסי של כל אחד מבעלי הזכויות במצב הקודם שווה לחלקו היחסי של כל אחד מבעלי הזכויות במצב החדש.

חלוקת הזכויות במצב החדש מאוזנת לחלוטין.
אין תשלומי איזון ואין קבלה של תשלומי איזון.

6.2 הנני מצהיר בזאת כי אין לי עניין פרטי או חלק בנכס הנדון וכי הערכה זו נעשתה על פי מיטב ידיעותיי, הבנתי המקצועית וניסיוני.



לוט: נספח א' – טבלת הקצאות

נספח ב'- שני נסחי רישום מקרקעין עדכניים

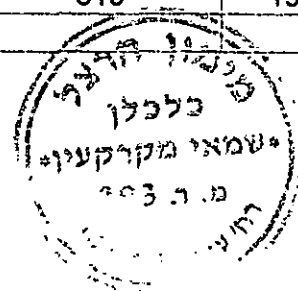


גוש 3701 חלקות 198+199 רחוב ארלזורוב 60 רחובות

חלקה 199 מצב נכנס

ספרור	שם הבעלים	ת.ז.	גוש	חלקה	שטח רשום במ"ר	חלקים בבעלות	חלקים בבעלות במצטבר	שווי יחסי
1	פירר גדעון	32808123	3701	199	819	1/30		
	לפידי פירר תמר	40307092	3701	199	819	1/30	1/15	0.06666667
2	הכסטר שמואל	13249297	3701	199	819	2/30		0.06666667
3	סלע עזריה	23718323	3701	199	819	1/30		
	סלע ציפורה	24874794	3701	199	819	1/30	1/15	0.06666667
4	קושיצקי אהרון	8469710	3701	199	819	1/30		
	קושיצקי טרודי	12489449	3701	199	819	1/30	1/15	0.06666667
5	ביטון דוד	78267754	3701	199	819	1/30		
	ביטון מרים	51380053	3701	199	819	1/30	1/15	0.06666667
6	בוים שלמה ירון	22590210	3701	199	819	1/30		
	בוים רבקה	23011406	3701	199	819	1/30	1/15	0.06666667
7	אקסלרד יוחנן	25688565	3701	199	819	1/30		
	אקסלרד הילה	33453374	3701	199	819	1/30	1/15	0.06666667
8	פלג ניר	22699482	3701	199	819	2/30		0.06666667
9	לייפר דוד	14309504	3701	199	819	1/30		
	לייפר גרלדין	14309512	3701	199	819	1/30	1/15	0.06666667

		1/30	819	199	3701	29640869	סלע בועז	10
0.066666667	1/15	1/30	819	199	3701	32406902	סלע כנרת	
		1/30	819	199	3701	22771240	בוקרה טוני	11
0.066666667	1/15	1/30	819	199	3701	24479057	בוקרה אילנית	
		1/30	819	199	3701	9982547	טנבאום יונה	12
0.066666667	1/15	1/30	819	199	3701	10836914	טנבאום מרים	
		1/30	819	199	3701	57936296	סלע ידידיה	13
0.066666667	1/15	1/30	819	199	3701	58280587	סלע רות	
		1/30	819	199	3701	25737420	קושיצקי שולמית	14
0.066666667	1/15	1/30	819	199	3701	23718323	סלע עזריה	15
0.066666667	1/15	1/30	819	199	3701	24874794	סלע ציפורה	





מצב נכנס

חלקה 198

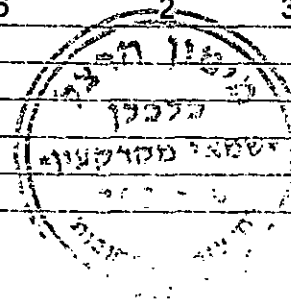
ספרות	שם הבעלים	ת.ז.	גוש	מגרש מס	שטח השטח במ"ר	חלקים רבילים	חלקים מובדלים במספר	שטח
1	פירר גדעון		3701	198	819	1/30		
0.06666667	לפיד פירר תמר		3701	198	819	1/30	1/15	
2	הכסטר שמואל		3701	198	819	2/30	1/15	
	סלע עזריה		3701	198	819	1/30		
0.06666667	סלע ציפורה		3701	198	819	1/30	1/15	
	קושיצקי אהרון		3701	198	819	1/30		
0.06666667	קושיצקי טרודי		3701	198	819	1/30	1/15	
	ביטון דוד		3701	198	819	1/30		
0.06666667	ביטון מרים		3701	198	819	1/30	1/15	
	בוים שלמה ירון		3701	198	819	1/30		
0.06666667	בוים רבקה		3701	198	819	1/30	1/15	
	אקסלרד יוחנן		3701	198	819	1/30		
0.06666667	אקסלרד הילה		3701	198	819	1/30	1/15	
	פלג ניר		3701	198	819	2/30	1/15	
	לייפר דוד		3701	198	819	1/30		
0.06666667	לייפר גרלדין		3701	198	819	1/30	1/15	

		1/30	819	198	3701	29640869	סלע בועז	10
0.066666667	1/15	1/30	819	198	3701	32406902	סלע כנרת	
		1/30	819	198	3701	22771240	בוקרה טוני	11
0.066666667	1/15	1/30	819	198	3701	24479057	בוקרה אילנית	
		1/30	819	198	3701	9982547	טנבאום יונה	12
0.066666667	1/15	1/30	819	198	3701	10836914	טנבאום מרים	
		1/30	819	198	3701	57936296	סלע ידידיה	13
0.066666667	1/15	1/30	819	198	3701	58280587	סלע רות	
		1/30	819	198	3701	25737420	קושיצקי שולמית	14
0.066666667	1/15	1/30	819	198	3701	23718323	סלע עזריה	15
		1/30	819	198	3701	24874794	סלע ציפורה	



מגרש מספר 2 מצב יוצא

ספחה	שם הבעלים	ת.ז.	גוש	מגרש מס	שטח במ"ר	חלקים בבעלות	חלקים בבעלות במסגרת	שיווי חשב
1	פירר גדעון	32808123	3701	2	1596	1/30		
	לפיד פירר תמר	40307092	3701	2	1596	1/30	1/15	0.06666667
2	הכסטר שמואל	13249297	3701	2	1596	2/30		0.06666667
3	סלע עזריה	23718323	3701	2	1596	1/30		
	סלע ציפורה	24874794	3701	2	1596	1/30	1/15	0.06666667
4	קושיצקי אהרון	8469710	3701	2	1596	1/30		
	קושיצקי טרודי	12489449	3701	2	1596	1/30	1/15	0.06666667
5	ביטון דוד	78267754	3701	2	1596	1/30		
	ביטון מרים	51380053	3701	2	1596	1/30	1/15	0.06666667
6	בוים שלמה ירון	22590210	3701	2	1596	1/30		
	בוים רבקה	23011406	3701	2	1596	1/30	1/15	0.06666667
7	אקסלרד יוחנן	25688565	3701	2	1596	1/30		
	אקסלרד הילה	33453374	3701	2	1596	1/30	1/15	0.06666667
8	פלג ניר	22699482	3701	2	1596	2/30		0.06666667
9	לייפר דוד	14309504	3701	2	1596	1/30		
	לייפר גרלדין	14309512	3701	2	1596	1/30	1/15	0.06666667



		1/30	1596	2	3701	29640869	סלע בועז	10
0.066666667	1/15	1/30	1596	2	3701	32406902	סלע כנרת	
		1/30	1596	2	3701	22771240	בוקרה טוני	11
0.066666667	1/15	1/30	1596	2	3701	24479057	בוקרה אילנית	
		1/30	1596	2	3701	9982547	טנבאום יונה	12
0.066666667	1/15	1/30	1596	2	3701	10836914	טנבאום מרים	
		1/30	1596	2	3701	57936296	סלע ידידיה	13
0.066666667	1/15	1/30	1596	2	3701	58280587	סלע רות	
		1/30	1596	2	3701	25737420	קושיצקי שולמית	14
		1/30	1596	2	3701	23718323	סלע עזריה	15
0.066666667	1/15	1/30	1596	2	3701	24874794	סלע ציפורה	
1	בעלות מלאה	בעלות מלאה	42	1	3701		עיריית רחובות	16



הערות

זכויות הבניה החדשים יחולקו בצורה שווה בין כל בעלי הזכויות